

РЕШЕНИЕ

№ 1910

гр. София, 15.07.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ ГРАДСКИ СЪД, ВЪЗЗ. II-Е СЪСТАВ, в публично заседание на петнадесети април през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Иванка Иванова

Членове: Петър Люб. Сантиров
Виктория М. Станиславова

при участието на секретаря Елеонора Анг. Г.
като разгледа докладваното от Иванка Иванова Въззивно гражданско дело № 20211100509621 по описа за 2021 година

Производството е по реда на чл.258 ГПК – чл.273 ГПК.

С решение № 20129448 от 02.06.2021 г., постановено по гр. д. № 14330/2020 г. по описа на СРС, I ГО, 51 състав, ЕМ. Р. М. е осъден да заплати на Г. Р. М., на основание чл.30, ал.3 ЗС вр. с чл.3 ЗУЕС, сумата от 5 152, 89 лв. – припадаща се част от разносните за ремонт на покрива на жилищна сграда, находяща се в с. Владая, ул. „*****“, ведно със законната лихва от 13.03.2020 г. до окончателното изплащане, като искът е отхвърлен за разликата до пълния предявен размер от 6 479, 91 лв. Ищецът е осъден да заплати на ответника сумата от 190, 45 лв., представляваща сторени по делото разноски.

Срещу постановеното съдебно решение в частта, с която е уважен предявеният иск, е депозирана въззивна жалба от ЕМ. Р. М.. Излага съображения, че решението в обжалваната част е необосновано и неправилно. Безспорно е между страните, че са съсобственици на процесния имот. Налице е спор относно участието им в съсобствеността. Счита, че неправилно решаващият съд е приел, че страните притежават по 1/2 ид. ч. от процесния имот. Твърди, че притежава по – малко от 1/3 ид. ч. от имота, като негова собственост е само първия етаж на сградата. Ищецът е собственик на втория етаж, както и на таванския етаж и две помещения със същата квадратура като първи етаж. Също така ищецът е собственик на гараж от 18 кв. м. Правото им на собственост се установява от представения по делото договор за доброволна делба от 17.06.2013 г. с нотариална заверка на подписите. Притежаваните от ищеца имоти рефлектира върху обема на ид. ч. Счита, че не дължи съответна част от сторените от ищеца разноски, тъй като същите не

са били необходими. Счита, че извършването на ремонт на покрива е необходимо решение на общото събрание на етажните собственици, каквото в случая липсва. По делото е установено, че ищецът е надградил таванското помещение, като го е направил пълноценен етаж с височина и квадратура, отговарящи на етажите от къщата, за изпълнението на което е било необходимо да демонтира съществуващия покрив, без това да се налага поради неговото износване или повреди. С оглед на това счита, че в случая не се касае за необходими разноски. Тези разноски са направени за изграждане на нов етаж на къщата, вследствие на преустройство и надграждането на таванското помещение. По делото е установено също така, че ответникът не е давал съгласие за извършване на СМР на покрива, като изрично се е противопоставил на тези ремонтни дейности. Поддържа възражението си, че описаните в исковата молба СМР не са извършени, а ако са извършени, тяхната стойност е силно завишена. Част от претендираната сума е за извършени СМР за изграждане на третия, тавански етаж от сградата, който е индивидуална собственост на ищеца, които не следва да му се възлагат. Счита, че изслушаната пред СРС съдебно – техническа експертиза не е годна да установи претендираните от ищеца суми. Съгласно свидетелските показания ремонтът е извършен през 2013 г., а не през 2016 г. Неправилно с обжалваното решение в него тежест са възложени луксозни, а не необходими разноски. Моли съда да отмени решението в обжалваната част, като отхвърли изцяло предявените искове. Претендира сторените по делото разноски.

В срока по чл.263, ал.1 ГПК е постъпил писмен отговор на въззивната жалба от ищеца Г.Р. М., с който я оспорва. Излага съображения, че решението в обжалваната част е правилно и законосъобразно. С обжалваното решение съдът е обсъдил ангажираните по делото доказателства. Вещото лице е определило стойността на първия, втория и таванския етаж, като е изчислило припадащите се идеални части от общите части на сградата към апартамента на първия етаж, които възлизат на 43, 51 %. Останалите обекти са с 56, 48 % ид. ч. от общите части на сградата. Експертното заключение не е оспорено от ответника. Счита, че от показанията на свидетелите В.Л. и В.С. е установено, че керемидите на покрива да били счупени, имало течове по целия таван, водата се стичала надолу по стълбите, включително по целия втори етаж. Покривът бил направен с ламаринени керемиди, били сменени греди, дъски, сложена била изолация, изградени били комини. Свидетелите са съседни на имота и имали впечатления за него. Вещото лице е пояснило при разпита му в съдебно заседание, че експлоатационната годност на покрива е 30 години. По делото е установено, че процесната сграда е била завършена в края на седемдесетте години, поради което към момента покривът е бил на 40 години. Вещото лице е приело, че количествата строително – ремонтни дейности са разумни с оглед размерите и наклона на покрива. Същото е установило, че има нова покривна конструкция. Счита, че от ангажираните по делото доказателства е установено, че ищецът е собственик на недвижим имот, нахоящ се в с. Владая, ул. „*****“, представляващ втори етаж от двуетажна масивна жилищна сграда, който е построил със собствени средства въз основа на учредено право на строеж по реда на чл.56 ЗТСУ (отм.). Останалата част от сградата е съсобствена между ищеца и ответника и е поделена с договор за доброволна делба, сключен на 17.05.2013 г., акт 41, том I, рег. № 2738/2013 г. по силата на този договор ответникът е придобил първи

етаж на сградата, а ищецът е придобил гараж, таван, като принадлежност на втория етаж. Счита, че не следва да се кредитират показанията на свидетелите на ответника, тъй като не са присъствали на случай, в който ответникът да е уведомял ищеца, че не желае да се ремонтира покрива, а са чули това от ответника. Поддържа, че извършеният ремонт е бил необходим, тъй като е имало течове и е било нужно да се направи за запазване на сградата. При извършване на ремонт на общи части приложение намира нормата на чл.30, ал.3 ЗС. Моли съда да потвърди решението в обжалваната част.

Съдът, след като прецени представените по делото доказателства и обсъди доводите на страните, с оглед разпоредбата на чл.12 ГПК и чл.235, ал.2 ГПК, приема за установено следното от фактическа страна:

СРС е сезиран с иск с правно основание чл.30, ал.3 ЗС вр. с чл.3 ЗУЕС. Ищецът твърди, че е собственик на недвижим имот, находящ се в с. Владая, ул. „*****“, представляващ втори етаж от двуетажна масивна жилищна сграда, който е придобил със собствени средства въз основа на учредено право на строеж по реда на чл.56 ЗТСУ (отм.). Останалата част от сградата е съсобствена с ответника и е поделена с договор за доброволна делба, сключен на 17.05.2013 г., с нотариална заверка на подписите. По силата на договора ответникът е придобил първия етаж от сградата, представляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор 11394.1791.471.3.1, а ищецът е придобил гараж, заснет с идентификатор 11394.1791.471.3.3 и тавана, като принадлежност към жилището на втория етаж. Твърди, че жилищната сграда е строена в периода 1977 г. – 1978 г., поради което експлоатационната годност на покрива е изтекла през 2007 г. – 2008 г. Тъй като е имало течове в сградата, се е наложило извършването на ремонт на покрива с площ от 130 кв. м. През м.05.2016 г. предложил на ответника да си поделят разноските и заедно да извършат ремонта на покрива, но той отказал. Наели бригада, която им направила офертна цена за труд от 6 000 лв. и 8 000 лв. за материали, като в тази цена е включен и демонтаж. Твърди, че съотношението на апартаментите, с оглед застроената площ, е по 1/2. С оглед на това ответникът дължи 7 019 лв. за извършения ремонт на покрива. Въпреки отправените многократни покани, ответникът не е платил тази сума. Моли съда да постанови решение, с което да осъди ответника да му заплати сумата от 7 019 лв., ведно със законната лихва, считано от момента на завеждане на делото до окончателното изплащане, както и сторените по делото разноски.

С постъпилия в срока по чл.131 ГПК писмен отговор на исковата молба ответникът оспорва предявения иск.признава наличието на съсобственост между страните, но не при заявените от ищеца квоти. Твърди, че притежава първи етаж от жилищната сграда, а ответникът премижава втори етаж, тавански етаж и гараж в жилищната сграда. Притежаваният от него първи етаж е с площ като втория, както и таванския етаж. С оглед на това счита, че притежава по – малко от 1/3 ид. ч. от общите части на сградата, съгласно установеното в чл.40 ЗС развило за определянето им. На основание чл.41 ЗС всеки съсобственик съразмерно с дела си в общите части е длъжен да участва в разноските, необходими за поддържане или за възстановяването им и в полезните разноски, за извършване на които е взето решение на общото събрание. Счита, че не е съществувала причина, която да налага извършването на ремонт на покрива. Твърди, че ищецът е надградил таванското помещение, като го е направил пълноценен етаж с височини и

квадратура, отговарящи на етажите от къщата, за изпълнението на които е било необходимо да демонтира съществуващия покрив, без това да се налага поради неговото износване или повреди. С оглед на това счита, че ремонтът не е бил необходим. Твърди, че не е давал съгласие за извършване на СМР на покрива и изрично се е противопоставил на тези ремонтни дейности. Оспорва извършването на описаните в исковата молба СМР, ако са извършени, те са силно завишени. Твърди, че в претендираните от ищеца суми са включени извършени СМР по изграждането на трети етаж на сградата, който е индивидуална собственост на ищеца. С оглед на това счита, че не дължи претендираните от ищеца суми. Моли съда да постанови решение, с което да отхвърли предявения иск. Претендира сторените по делото разноски.

Видно от представения договор за продажба на съсобствени недвижими имоти с нотариална заверка на подписите от 17.05.2013 г. Г. Р. М. и ЕМ. Р. М., като собственици при равни квоти на имоти, находящи се в с. Владая, област София, СО, район „Витоша“, ул. „*****“ № 6, са се съгласили, че ЕМ. Р. М. получава в свой дял и става изключителен собственик на следния недвижим имот: самостоятелен обект в сграда с идентификатор 11394.1791.471.3.1 в с. Владая, СО, по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със заповед РД-18-1/03.01.2011 г. на изпълнителния директор на АГКК, с адрес на имота: с. Владая, район „Витоша“, ул. „*****“ № 6, ет.1, като самостоятелният обект се намира в сграда № 3, разположена в поземлен имот с идентификатор 11394.1791.471, предназначение на самостоятелния обект – жилище, апартамент, на едно ниво, 97 кв. м., състоящ се от: антре, две стаи, дневна със столова и кухненски бокс, баня с тоалетна, дрешник, с посочени съседи на обекта и на поземления имот. Г. Р. М. е получил в свой дял и е станал изключителен собственик на следните имот: самостоятелен обект в сграда с идентификатор 11394.1791.471.3.3, в с. Владая, СО, област София, по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със заповед № РД-18-1/03.01.2011 г. на изпълнителния директор на АГКК, с адрес на имота: с. В., район „Витоша“, ул. „*****“ № 6, етаж минус 1, като самостоятелният обект се намира в сграда № 3, разположена в горепосочения оземлен имот, с предназначение на самостоятелния обект: гараж в сграда, едно ниво, площ от 18 кв. м., с посочени съседи на обекта и поземления имот. Същият е получил в свой дял и е станал изключителен собственик и на таван, заемащ целия тавански етаж на жилищната сграда с идентификатор 11394.1791.471.3, в с. Владая, СО, област София по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със заповед № РД-18-1/03.01.2011 г. на изпълнителния директор на АГКК, с адрес на имота: с. Владая, ул. „*****“ № 6, с площ от 90 кв. м., състоящ се от складово помещение, с посочени съседи на обекта и на поземления имот. Посочените в договора за доброволна дела самостоятелни обекти са заедно със съответните идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху дворното място, в което е разположена.

Въз основа на заявление вх. № 3943/27.05.1963 г. е издаден позволителен билет за нова постройка № 116 от СНС, РНС „Кирковски“, Отдел „Благоустройство“, в полза на Р.М.В. от с. Владая. На същия е позволено да направи двуетажна жилищна сграда.

По делото е представена молба – декларация от Р.М.В. за учредяване в полза на сина му Г. Р. М. по реда на чл.56 ЦТСУ право на

строеж на постройка и надстройка на етаж над сега съществуващата жилищна сграда, по надлежно утвърден архитектурен плат, като този етаж – апартамент, ще се състои от две стаи, хол, кухня и други сервизни помещения, с площ от 97 кв. м.

На Р.М.В. и Г.Р. М. е издаден разрешителен билет през 1977 г. да направят постройка и надстройка в с. Владая, кв.16, парцел V.

От показанията на разпитания пред СРС свидетел В.И.Л. се установява, че бил съсед на страните по делото. Живеел на ул. „*****“ № 1. Познавал процесния имот. Покривът бил ремонтиран през 2016 г. – 2017 г. Целият покрив бил крив, керемидите били изпочупени. Целият таван бил в легени, защото течало и по стълбите към долните етажи. Свидетелят живеел на три метра от имота на страните и често им ходел на гости. Г. и К. направили изцяло нов покрив. Майсторите казали на свидетеля, че цената на ремонта била около 15 000 лв. Ремонтът бил само на покрива, не са правили други ремонти. Не са надграждали нищо. Направили нов пояс, тъй като тухлите били изкъртени. Когато извадили гредите, тухлите се счупили. Те направили бетонен пояс отгоре на къщата, за да положат новите греди на покрива. Не са надграждали таванския етаж.

От показанията на свидетелката В.В.С. се установява, че живеела в с. Владая, на ул. „*****“. Познавала страните по делото, както и процесния имот. Свидетелката била приятелка с К., съпруга на Г. от 1982 г. От същата година познавала и Е.. Свидетелката знаела, че бил направен ремонт на покрива, заради наводнение на етаж, който бил мокър. Когато ходела на гости на Г., свидетелката виждала, че покривът тече. В кухнята таванът бил мокър. След това направили нов покрив през 2013 г. – 2015 г. Свидетелката не си спомняла точната година на ремонта. Покривът бил направен с ламаринени керемиди. Били сменени греди, дъски, след това положили изолация под ламарината. Ремонтът бил направен от Г. и К.. Свидетелката не знаела колко точно са платили за ремонта на покрива. Когато правили ремонта на покрива, вдигнали комини. По време на ремонта не се ремонтирал таванския етаж. Къщата била на два етажа и таван. Е. живеел на първия етаж, снаха му живеела на втория етаж, имало и таван. Първо ремонтирали покрива, след това ремонтирали самото помещение.

Пред СРС е разпитана свидетелката П.А.М.. От показанията ѝ се установява, че познавала Е. от 20 години. Знаела къде живеел – в с. Владая, не си спомняла на коя улица. През 2013 г. свидетелката съдействала да направят делба на къщата. След делбата Г. веднага премахнал покрива и направил тавански етаж. По тази причина махнал покрива. Покривът нямал нужда от ремонт, дори след земетресението от 2012г. Е. споделил със свидетелката, че никой не го е питал и не е искал неговото съгласие. Ядосвал се, че покривът бил напълно здрав и нямало нужда от ремонт. Свидетелката не е виждала Е. да е изразявал несъгласие пред брат си. Обсъждали помежду си, че покривът нямал нужда от ремонт и бил качествено направен. Свидетелката виждала покрива отвън и знаела, че не се нуждаел от ремонт. Не се е качвала на покрива. Свидетелката се занимавала с недвижими имоти. Отвън си личало дали имало течове по фасадата и дали покривът имал нужда от ремонт. Това се виждало по самите греди. Свидетелката не била експерти, не била строителен инженер, но имала опит. Можела да прецени един покрив на пръв поглед. Свидетелката не знаела каква е била експлоатационната годност на

покрива на процесната сграда. Свидетелката не е присъствала на среща, на която Е. да е казал на Г., че не желае ремонт на покрива. Е. споделил на свидетелката, че е казал на брат си, че не желае ремонт, тъй като нямало нужда от ремонт. Свидетелката често ходела на гости на Е. преди ремонта и виждала къщата. Старият покрив бил от червена керемида. Не знаела какъв бил новият покрив. Къщата била построена 60-те години.

От показанията на свидетелката В.Г.И. се установява, че познавала Е., откакто се оженил за Д.. Много пъти ходила в дома му. Живеел във Владая. Знаела за проблемите, които имал с брат си във връзка с покрива на къщата и ремонта, който бил направен. Ходела често там. Взаимоотношенията им се влошили заради покрива. Е. не бил съгласен да се ремонтира, защото видимо нямало нищо за ремонт на покрива. Имало пререкания между братята. Докато гостувала на Е., той се върнал от втория етаж афектиран, че го принуждавали да прави ремонт. Обсъждали този въпрос няколко пъти. Свидетелката се занимавала с интериорен дизайн и можела да прецени кога един обект имал нужда от ремонт и кога нямал. Свидетелката не знаела на коя улица се намирал процесния имот. Не била строителен инженер. Била интериорен дизайнер и правела ремонти. Свидетелката не е присъствала на разговори между братята, на който Е. да е казал, че не желае да се прави ремонт на покрива. Е. споделил това със свидетелката, като слязъл от втория етаж. Той не бил съгласен да се прави ремонт на покрива, тъй като нямало нужда от такъв. Това се случило през 2013 г. Свидетелката не знаела кога е построена къщата. Не се е качвала на втория етаж и на покрива. Гледала само отвън. Видът на покрива бил съвсем приличен, нямало течове и на първия етаж. Улиците се виждали отвън.

От заключението на вещото лице арх. Г.П.Г. по изслушаната пред СРС съдебно – техническа експертиза се установява, че строителната стойност към 2013 г. на апартамента на първия етаж в жилищната сграда възлиза на 28 751 лв. и е с припадащи се 43, 52 % ид. ч. от общите части на сградата. Апартаментът на втория етаж, гараж в сутерена и целият подпокривен таван в състоянието към момента на делбата през 2013 г., преди осъществяване на видимото понастоящем преустройство в обитаем трети етаж на жилищната сграда, общата строителна стойност към посочения момент възлиза на 37 315 лв. и са с припадащи се сумарно 56, 48 % ид. ч. от общите части на сградата. За апартамента на втория етаж стойността е 28 751 лв., което се равнява на 43, 52 % от ид. ч., за гаража в сутерена – 2 012 лв. и 3, 05 % ид. ч., а подпокривният таван – 6 552 лв. и 9, 92 % ид. ч. от общите части. След извършен оглед и по данни от представител на ищеца вещото лице е установило, че през 2016 г. е изпълнена изцяло нова покривна конструкция с принадлежащите ѝ хидроизолация, отводняване и всичко друго присъщо за обитаем трети етаж на жилищната сграда, като за осигуряване на достатъчен светъл обем е била повдигната вертикалната кота на надзида. Самият нов надзид, другите изменения и подобрения в интериора на бившия таван не са включени в общата стойност на ремонта, отразяваща само строително – монтажните работи по същинското ренвиране на покривната част. Тъй като третият етаж е с изцяло завършен интериор, вещото лице е нямало възможност да огледа самите нови елементи на покривната конструкция. Същото е ползвало количествата на изброените от ищеца видове дейности. Сумарната оценъчна стойност на всички строително

– монтажни работи по премахването на старата покривна конструкция и изпълнението на новата възлиза съответно на 11 843 лв. без ДДС и 14 212 лв. с ДДС. При извършения оглед на място вещото лице е установило, че старото таванско подпокривно пространство по данни от представител на ищеца през 2016 г. видимо е било реконструирано в обитаем трети етаж на жилищната сграда, като за целта е била повдигната вертикалната кота на надзида. Сепарирането на отделните помещения е осъществено при съобразяване с местоположението на преобладаващата част от носещите елементи и стените в долните етажи – първи и втори етаж. На вещото лице е предоставен чертеж – заснемане на тавански етаж в жилищна сграда в процесния имот. В същия липсвал одобряващ печат и няма данни да е бил надлежно одобрен като проект от администрацията на СО - Район „Витоша“. Не е представено и разрешение за строеж, както и удостоверение за въвеждане в експлоатация. Затова вещото лице приема, че реконструкцията на тавана в обитаем трети етаж не е извършено съобразно изискуемата процедура за това. Към 2020 г. застроената площ на апартамента на първия етаж възлиза на 97 кв. м., на които съответства 33, 80 %. Застроената площ на втория етаж възлиза на 97 кв. м. и 33, 80 % ид. ч. Застроената площ на гаража и сутерена възлиза на 18 кв. ч. и 6, 27 %. Застроената площ на апартамента на третия тавански етаж възлиза на 75 кв. м. и 26, 13 % ид. ч. При общо 190 кв. м. разгърнатата застроена площ 66, 20 % ид. ч. се припадат на обектите, собственост на ищеца.

При изслушването му вещото лице е пояснило, че не може да посочи коя година е построена къщата. Експлоатационната годност на покрива е обикновено около 30-40 години. Зависи какво е било състоянието на покрива. Ако има намокряне на конструкцията, ще е по – кратък експлоатационния период. Практиката показва, че на 30-40 г. покривите имат нужда от ремонт. На място вещото лице е видяло готова покривна конструкция, която е затворена отдолу, тъй като таванския етаж се обитава. Според размерите на покрива вещото лице е извършило преценка дали количествата, които са дадени от ищеца, са разумни. Измервания и калкулации на място не е правила. Общата площ е дадена в скица на АГКК. Вещото лице направило оглед отвън и преценило наклона на покрива. Въз основа на тези данни счело, че посочените от ищеца количества са разумни.

Експертното заключение не е оспорено от страните. Съдът изцяло възприема същото, тъй като е компетентно дадено, обстойно и задълбочено обосновано. Вещото лице е извършило оглед на място, както и е съобщило материалите, относими към поставената задача. По делото не са ангажирани доказателства, които да разколебаят доказателствената му стойност.

С определение, постановено в проведеното на 12.03.2021 г. открито съдебно заседание, е допуснато изменение на предявения иск чрез намаляване на неговия размер, като искът се счита предявен за сумата от 6 479, 91 лв.

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

Въззивната жалба е подадена в срока по чл.259, ал.1 ГПК, изхожда от легитимирана страна, като същата е процесуално допустима. Разгледана по същество, жалбата е частично основателна.

Съгласно нормата на чл.269 ГПК съдът се произнася служебно по валидността на решението, а по допустимостта – в обжалваната му част, като

по останалите въпроси съдът е ограничен от посоченото в жалбата.

При извършена служебна проверка въззивният установи, че обжалваното съдебно решение е валидно и процесуално допустимо.

Липсва спор между страните, а и от ангажираните по делото доказателства се установи, че същите са собственици на самостоятелни обекти в жилищна сграда, находяща се в с. Владая, ул. „*****“ № 6, като ищецът притежава втори и тавански етаж, както и гараж, а ответникът – първи етаж.

Ищецът е извършил ремонт на покрива през 2016 г., чиято стойност възлиза на 14 212 лв. с ДДС, съгласно експертното заключение, ценено във връзка с показанията на свидетеля В.Л..

Съдът не възприема доводите на жалбоподателя, че ремонтът на покрива е извършен през 2013 г. Показанията на свидетелката П.М. относно обстоятелството, че ремонтът е извършен през 2013 г. са изолирани и не се подкрепят от останалите ангажирани по делото доказателства.

Жалбоподателят релевира оплакване, че ремонтът на покрива не е бил необходим.

Съгласно заключението на вещото лице по изслушаната пред СРС съдебно – техническа експертиза експлоатационната годност на покрива обикновено е около 30-40 години. В случая жилищната сграда е построена през 1977 г. – 1978 г. Към 2016 г. е изминал този срок. Нуждата от извършване на ремонт на покрива се потвърждава от показанията на разпитаните по делото свидетели В.Л. и В.С.. Същите са дали показания, че е имало теч от покрива. Съдът възприема показанията им в тази им част, доколкото кореспондират с експертното заключение по изслушаната съдебно – техническа експертиза. Показанията на свидетелите М. и И. относно състоянието на покрива са свързани с наблюденията им отвън и се основават на предположения. Посочените свидетели нямат преки и непосредствени впечатления относно състоянието на покрива, като са посещавали само първия етаж на жилищната сграда. Ето защо въззивният съд счита, че ищецът е изпълнил доказателствената си тежест да установи нуждата от ремонт на покрива.

На основание чл.30, ал.3 ЗС всеки съсобственик участва в ползите и тежестите на общата вещ съразмерно с частта си. Тази норма е приложима на основание чл.3 ЗУЕС, доколкото жилищната сграда е в режим на етажна собственост и нея самостоятелните обекти са три и принадлежат на двама собственика. На основание чл.38, ал.1 ЗС покривът на жилищната сграда етажна собственост е общ на всички собственици.

Съгласно нормата на чл.41 ЗС всеки собственик, съразмерно с дела си в общите части, е длъжен да участва в разносните, необходими за поддържането или за възстановяването им, и в полезните разноси, за извършване на които е взето решение от общото събрание. Предвид обстоятелството, че в случая не се претендират сторени полезни разноси, а необходими разноси за възстановяването на увредения покрив, както и че установеният в ЗУЕС ред за управление на етажната собственост е неприложим, неоснователен е доводът на жалбоподателя, че е необходимо взето решение на общото събрание за извършване на ремонт на покрива.

Страните спорят относно обема на притежаваните от тях идеални части от процесната жилищна сграда, в която се намират притежаваните от

тях самостоятелни обекти, въз основа на които следва да се определи отговорността на ответника за сторените необходими разноси.

На основание чл.40, ал.1 и ал.2 ЗС дяловете на отделните собственици в общите части са съразмерни на съотношението между стойностите на отделните помещения, които те притежават, изчислени при учредяването на етажната собственост. При надстрояване на сграда в етажна собственост собствениците на надстроените етажи или части от етажи придобиват, срещу заплащане, собствеността и върху всички общи части на сградата, включително и върху земята. Дяловете на всички съсобственици в общите части се определят съобразно съотношението между стойностите на отделните помещения по време на завършването на строежа.

Съгласно трайната и непротиворечива съдебна практика нормите на чл.40, ал.1 и чл.40, ал.2, изр.2 ЗС са императивни. С оглед на това притежаваните от етажните собственици идеални части от общите части на сградата не могат да бъдат в размер, различен от предвидения в закона като съотношение между стойностите на отделните обекти към момента на възникване на етажната собственост или при надстрояването. В тази насока са решение № 135 от 17.03.1992 г. по гр. д. № 1090/1991 г. на ВС, I ГО, решение № 1804 от 08.08.1963 г. по гр. д. № 1218/1963 г. на ВС, I ГО, определение № 229 от 11.04.2016 г. по гр. д. № 6132/2015 г. на ВКС, ГК, I ГО, постановено по реда на чл.288 ГПК и др. С определение № 79 от 04.06.1971 г. по ч.гр. д. № 1266/1971 г. на ВС, I ГО е разяснено, че тъй като общите части нямат самостоятелно съществуване и са в тясна зависимост от собствеността и стойността на отделните етажи или части от тях, те по силата на закона и независимо от договореното имат точно определен размер. Когато правото на надстрояване се учредява с договор, размерът на общите части няма този обем, който страните са договорили, ако той не съответства на законно определения и се счита, че те са в този размер, в който законът изисква. Разяснено е също така, че при предявен иск по чл.40, ал.2 ЗС, с който се определя размерът на общите части, припадащи се към надстроения обект, по възражение за неизпълнен договор по чл.90, ал.1 ЗЗД, съдът може да присъди дължимите суми за придобитите общи части. Неизплащането на тези суми обаче няма за последица лишаване на надстроения обект от общи части или определянето им в размер, различен от посочения в закона. В тази насока е и решение № 1131 от 17.11.2008 г. по гр. д. № 4213/2007 г. на ВКС, IV ГО. С него е разяснено, че при липса на заплащане на идеалните части от общите части на сградата при извършено надстрояване, не може да се направи извод, че надстроеният обект е лишен от общи части.

По изложените съображения и с оглед установеното в нормата на чл.40, ал.2 ЗС правило, че дяловете на всички съсобственици в общите части се определят съобразно съотношението между стойностите на отделните помещения по време на завършването на строежа при надстрояване на сграда в етажна собственост, се налага изводът, че идеалните части между страните следва да се определят към момента на завършване на строежа, предвид извършеното надстрояване на част от таванския етаж, след което е построен новият покрив.

Предвид обстоятелството, че съгласно експертното заключение на вещото лице Г.Г. към момента на завършване на строежа притежаваните от ищеца идеални части възлизат на 66, 20 %, то ответникът притежава 33, 80

ид. ч. от общите части на жилищната сграда.

Доколкото стойността на ремонта на покрива на жилищната сграда възлиза на 14 212 лв. с ДДС, то в тежест на ответника следва да се възложи сумата от 4 803, 66 лв.

Тъй като крайните изводи на двете инстанции съвпадат частично, обжалваното решение следва да се отмени в частта, с която в тежест на ответника е възложена сумата над 4 803, 66 лв. до 5 152, 89 лв., като искът следва да се отхвърли в тази му част. Решението в останалата обжалвана част, с която в тежест на ответника е възложена сумата от 4 803, 66 лв., следва да се потвърди.

По разноските по производството:

При този изход на делото и на основание чл.78, ал.1 ГПК в полза на жалбоподателя следва да се присъди сумата от 6, 98 лв., представляваща сторени разноски във въззивното производство по съразмерност.

На основание чл.78, ал.3 ГПК в полза на ответника по жалбата следва да се присъдят сторените разноски във въззивното производство по съразмерност. Техният пълен размер възлиза на 800 лв. – заплатено адвокатско възнаграждение.

Жалбоподателят своевременно е релевирал възражение за прекомерност по чл.78, ал.5 ГПК за претендираното адвокатско възнаграждение.

Нормата на чл. 78, ал. 5 ГПК регламентира, че ако заплатеното от страната възнаграждение за адвокат е прекомерно съобразно действителната правна и фактическа сложност на делото, съдът може по искане на насрещната страна да присъди по-нисък размер на разноските в тази им част, но не по-малко от минимално определения размер съобразно чл.36 ЗАдв.

Съгласно задължителните разяснения, дадени с ТР № 6 от 06.11.2013 г. по т. д. № 6/2013 г. на ОСГТК на ВКС, основанийето по чл.78, ал.5 ГПК се свежда до преценка на съотношението на цената на адвокатската защита и фактическата и правна сложност на делото, като съдът следва да съобрази доказателствените факти и доказателствата, които ги обективират и дължимото правно разрешение на повдигнатите правни въпроси, което е различно по сложност при всеки отделен случай. След тази преценка, ако се изведе несъответствие между размера на възнаграждението и усилията на защитата при упражняване на процесуалните права, съдът намалява договорения адвокатски хонорар.

Минималният размер на адвокатското възнаграждение, определен съобразно чл.7, ал.2, т.3 от Наредба № 1 от 9.07.2004 г. за минималните размери на адвокатските възнаграждения, в случая възлиза на сумата от 587, 64 лв. Същевременно заплатеното адвокатско възнаграждение 800 лв. Усилията на защитата при упражняване на процесуалните права на ответника по жалбата се изразяват в своевременно депозиран писмен отговор на въззивната жалба, явяване в проведеното открито съдебно заседание, както и изготвяне на списък на разноските. Ето защо и с оглед фактическата и правна сложност на делото, както и усилията на защитата при упражняване на процесуалните права, въззивният съд счита, че претендираното адвокатско възнаграждение е прекомерно, като следва да се намали до 650 лв. Ето защо в тежест на жалбоподателя следва да се възложи сумата от 605, 98 лв. – заплатено адвокатско възнаграждение по съразмерност.

Обжалваното решение следва да се отмени и в частта, с която в тежест на ответника е възложена сумата над 837, 69 лв. до 898, 59 лв. – сторени от ищеца разноски в производството пред СРС, съразмерно с уважената част от иска.

На ответника следва да се присъди сумата от още 50, 55 лв., представляваща сторени разноски в производството пред СРС, съразмерно с отхвърлената част от иска

Воден от гореизложеното, съдът

РЕШИ:

ОТМЕНЯ решение № 20129448 от 02.06.2021 г., постановено по гр. д. № **14330/2020** г. по описа на СРС, I ГО, 51 състав, **В ЧАСТТА**, с която ЕМ. Р. М., ЕГН *****, с адрес с. В., ул. „****“, е осъден да заплати на Г. Р. М., ЕГН *****, с адрес гр. София, ул. „****“, на основание чл.30, ал.3 ЗС вр. с чл.3 ЗУЕС, сумата **над 4 803, 66** (четири хиляди осемстотин и три лева и шестдесет и шест стотинки) лв. **до 5 152, 89** (пет хиляди сто петдесет и два лева и осемдесет и девет стотинки) лв. – припадаща се част от разноските за ремонт на покрива на жилищна сграда, находяща се в с. Владая, ул. „****“, ведно със законната лихва от 13.03.2020 г. до окончателното изплащане, както и **В ЧАСТТА**, с която ЕМ. Р. М., ЕГН *****, е осъден да заплати на Г. Р. М., ЕГН *****, сумата **над 837, 69** (осемстотин тридесет и седем лева и шестдесет и девет стотинки) лв. **до 898, 59** (осемстотин деветдесет и осем лева и петдесет и девет стотинки) лв., на основание чл.78, ал.1 ГПК, представляваща сторени от ищеца разноски в производството пред СРС, съразмерно с уважената част от иска, като вместо това **ПОСТАНОВЯВА:**

ОТХВЪРЛЯ иска, предявен от на Г. Р. М., ЕГН *****, със съдебен адрес гр. София, ул. „****“ – адв. Д.Г., срещу ЕМ. Р. М., ЕГН *****, с адрес с. В., ул. „****“ и съдебен адрес гр. София, ул. „****“ – адв. Ч.П., с правно основание чл.30, ал.3 ЗС вр. с чл.3 ЗУЕС – за заплащане на сумата **над 4 803, 66** (четири хиляди осемстотин и три лева и шестдесет и шест стотинки) лв. **до 5 152, 89** (пет хиляди сто петдесет и два лева и осемдесет и девет стотинки) лв., представляваща припадаща се част от разноските за ремонт на покрива на жилищна сграда, находяща се в с. Владая, ул. „****“, като неоснователен.

ПОТВЪРЖДАВА решение № 20129448 от 02.06.2021 г., постановено по гр. д. № **14330/2020** г. по описа на СРС, I ГО, 51 състав, **В ОСТАНАЛАТА ОБЖАЛВАНА ЧАСТ.**

ОСЪЖДА Г. Р. М., ЕГН *****, със съдебен адрес гр. София, ул. „****“ – адв. Д.Г., да заплати на ЕМ. Р. М., ЕГН *****, с адрес с. В., ул. „****“ и съдебен адрес гр. София, ул. +***** офис 1 – адв. Ч.П., на основание чл.78, ал.1 ГПК, сумата от **6, 98** (шест лева и деветдесет и осем стотинки) лв., представляваща сторени разноски във въззивното производство по съразмерност, както и да заплати сумата от **още 50, 55** (петдесет лева и петдесет и пет стотинки) лв., на основание чл.78, ал.3 ГПК, представляваща сторени разноски в производството пред СРС, съразмерно с отхвърлената част от иска.

ОСЪЖДА ЕМ. Р. М., ЕГН *****, с адрес с. В., ул. „****“ и съдебен адрес гр. София, ул. +***** офис 1 – адв. Ч.П., да заплати на Г. Р. М., ЕГН *****, със съдебен адрес гр. София, ул. „****“ – адв. Д.Г., на основание чл.78, ал.3 вр. с ал.5 ГПК, сумата от **605, 98** (шестстотин и пет лева и деветдесет и осем стотинки) лв., представляваща сторени разноси във въззивното производство по съразмерност.

Решението в частта, с която е отхвърлен предявеният иск е влязло в сила, като необжалвано.

Решението подлежи на обжалване пред ВКС в едномесечен срок от връчването му на страните, при условията на чл.280, ал.1 ГПК, на основание чл.280, ал.3, т.1 ГПК.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____