

РЕШЕНИЕ

№ 323

гр. Русе, 13.03.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – РУСЕ, III ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ, в публично заседание на тринадесети февруари през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: Майя Й. Йончева

при участието на секретаря Емилия Д. Добрева
като разгледа докладваното от Майя Й. Йончева Гражданско дело № 20234520103196 по описа за 2023 година

Искът е с правно основание по чл.48, ал.7 ЗУЕС.

Ищцата Р. И. П., лично и чрез процесуалния си представител твърди, че с ответницата С. Г. Ц. са съсобственици на апартаменти в режим на етажна собственост в сграда, намираща се в гр. *****. Ответницата е собственик на апартамент Ж на шестия етаж на сградата и притежава 6.93 % ид.ч. от общите й части. В края на месец февруари 2020г. забелязала теч от кондензната тръба на вертикален щранг в банята на жилището си. Тръбата представлява обща част, като преминава и през мазата на съсобственика Ю. А. А., с когото баща й се свързал, за да осигури достъп до мазата си, с цел установяване необходимите действия за отстраняване на проблема. На 03.03.2020г. баща й извършил ремонт, като отворил пакета на вертикалния щранг, намиращ се в мазата на съсобственика А., отрязал корозиралата тръба, заменил я с нова и поставил две специални бързи връзки, за което заплатила на изпълнителя (баща си) сумите 190 лв за труд и 95 лв за материали. Уведомила домоуправителката В Н Р че е извършила ремонта на общата част със свои средства, но тя отказала да свика общо събрание за вземане на решение за възстановяване на заплатената от нея сума. На 21.12.2023г. на

проведено Общо събрание на етажните собственици връчила писмено искане за разпределение между всички етажни собственици на заплатената за ремонта сума по правилата на ЗУЕС, което не било уважено. Тъй като има правен интерес да предяви иск към всеки собственик в ЕС, съобразно дяловото му участие от общите части на сградата, моли съдът да осъди ответницата да ѝ заплати сумата 18.94 лв, представляваща припадащата ѝ се част от направените разходи за извършения неотложен ремонт.

В допълнителна молба вх. №32849/13.11.2023г. ищцата твърди, че извършеният ремонт на банята ѝ е бил необходим, в какъвто смисъл уточнява петитума на исковата молба.

Ответницата С. Г. Ц. чрез процесуалния си представител взема становище за неоснователност на иска. Оспорва изложените в исковата молба твърдения за извършени ремонтни дейности по общи части на сградата през месец март 2020г. Заявява, че никой етажнен собственик не е бил уведомен за възникнал теч в апартамента на ищцата. Преди предприемането на действия по ремонт от нейна страна, тя не е сезирала Общото събрание на ЕС на вход В за проблема по реда на чл.12, ал.5 и чл.13, ал.1 ЗУЕС. Няма данни извършеният ремонт да е бил неотложен, тъй като не е ясно коя тръба е била ремонтирана поради теч. Оспорва качеството на извършените ремонтни дейности и стойността на извършения ремонт, както и обстоятелството да е възникнало възмездно договорно правоотношение, относно ремонт между ищцата и нейния баща. Оспорва по съдържание представената саморъчна разписка от 05.03.2020г. Възражава срещу размера на посочения в исковата молба процент на собствените си идеални части от общите части на сградата. Моли искът да бъде отхвърлен с присъждане на разноски по делото.

По делото са представени писмени доказателства, разпитани са свидетели и е назначена техническа експертиза, чието писмено заключение е приложено в писмен вид.

За да се произнесе, съдът съобрази следното:

Между страните няма спор, че са съсобственици на самостоятелни обекти - апартаменти, в сграда в режим на етажна собственост, намираща се в гр. *****.

Ответницата С. Г. Ц. се легитимира като собственик в режим на СИО със съпруга си В П Ц (удостовеР.е за граждански брак от 28.11.1982г.) на

апартамент Ж на шестия етаж във вх.В на сградата и притежава 1.746 % ид.ч. от общите ѝ части, съгласно нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот №27/03.12.2001г., том IV, рег. №5127, дело №202/2001г. на русенския нотариус Кремена Петкова.

От показанията на свидетеля И. Д. П., баща на ищцата, се установява, че в началото на 2020г. дъщеря му се оплакала, че при влизане в банята, преди да се е къпала, до вратата се подхлъзва. Отишъл да огледа помещението и установил, че от обезвъздушителната тръба на парното, ниско в долната ѝ част на около 7-8 см от пода, има теч. По негов сигнал двама дежурни работници на “Топлофикация” огледали банята на ищцата, констатирали наличието на теч, но за отстраняването му трябвало да се извика фирма, която да извърши ремонт. Тяхното задължение било само да спрат водата, да изпразнят тръбата, която е под налягане и отново да пуснат водата, което трябвало да стане само за един ден, тъй като сезонът бил отоплителен. Посъветвали го относно необходимите материали за ремонта и свидетелят решил сам да го извърши, тъй като имал технически познания, завършил е строителен техникум със специалност хидроизолация и имал строителна фирма. Набавил необходимите материали, отрязал корозиралата тръба в банята, около 30-40 см над пода и помолил съсобственика Ю. А. А. да отвори своята маза, намираща се под банята на ищцата, за да ремонтира. Подробно описва действията си по извършване на ремонта, осъществен на 03.03.2020г., когато техниците от абонатната станция на “Топлофикация” спрели и източили водата. Запазил отрязаната част от тръбата, за да се даде на експертиза. Тръбата била корозирала и с дупка, откъдето бил течът. За извършените от него ремонтни действия не е уведомил домоуправителя Виолета Райчева, която била неоткриваема. Преди ремонта се срещнал с нея, обяснил ѝ какво е състоянието на банята на дъщеря му, но тя заявила, че не се интересува от проблема в банята, който не е нейна работа. На общо събрание на ЕС, проведено 22.12.2022г., представил проблема с теча в апартамента на ищцата, но искането му за съдействие не било включено в предварително обявения дневен ред с поканата за събранието. Домоуправителят Виолета Райчева предложила да се гласува и ОС взело решение да не се извършва плащане за ремонта, тъй като тръбата в банята на ищцата не е обща част.

Свидетелят Ю. А. А. заявява, че ищцата е “комшийка”, живее на първия етаж на бл.82, вх.В, ул. “Околчица” №7, а той притежава апартамент

на четвъртия етаж, в който живее майка му. Установява, че през пролетта преди около 3 години допуснал в мазата си свидетеля И. П. да извърши ремонт на отводнителна тръба на “Топлофикация”, която преминава и през неговата маза. От тази тръба в неговата маза нямало теч, но от свидетеля П. разбрал, че течът е в банята на дъщеря му и за да се смени корозиралата тръба в нейната баня, трябвало да се разбие тръбата, която слизала в неговата маза и да се направи връзката. Заявява, че е присъствал при извършване на самия ремонт.

От представеното по делото копие от разписка от 05.03.2020г. се установява, че И. Д. П. е получил от Р. И. П. сумата 285 лв за извършен ремонт на корозирала кондензна тръба, минаваща през банята й, от която 95 лв са за материали и 190 лв за труд и доставка на материалите.

Показанията на двамата свидетели, които си сходят и допълват, обосновава изводът, че извършеният ремонт е бил необходим.

Съгласно чл.48, ал.6 ЗУЕС, всеки собственик може да извърши със собствени средства, материали и/или труд необходим ремонт на общи части на сградата без решение на общото събрание.

От заключението на техническата експертиза, потвърдено и допълнено устно от вещото лице инж. М. Т. Д. в съдебно заседание на 13.02.2024г., се установява, че сградата на ул. “Околчица” №7 е присъединена към градската топлопреносна мрежа на гр. Русе, като присъединяването е извършено технически чрез групов абонатна станция. Сградната инсталация е в хоризонтално разпределение в сутерена и вертикални щрангове, преминаващи през отопляемите помещения. В обема на банята на ищцата има три открити тръби. Две от тях представляват щранг-лира (отоплително тяло по смисъла на §1, т.37 от Допълнителни разпоредби към Закона за енергетиката). Третата тръба, предмет на спора, с диаметър ½" е за обезвъздушаване на отоплителната инсталация на вход “В”, чието начало е най-горната точка на инсталацията (под покрива), преминава надолу през всички бани по вертикала, а крайт й (снабден със спирателен кран) е изведен над мивка, разположена в сутеренно помещение под банята на ищцата. Представената на вещото лице демонтирана оригинална част от тръбата за обезвъздушаване е пробита на нивото на горната повърхност на подовите плочки в банята. Извършеният частичен ремонт на тръбата за

обезвъздушаване се изразява в подмяна на част от нея – 1.40 м по вертикала в банята (от които 0.90 м от пода нагоре, останалата част надолу през пода в сутеренното помещение). В сутеренното помещение е подменен и един хоризонтален участък с дължина 0.30 м, респ. монтирано е коляно 90°. Новите участъци са от поцинкована стоманена тръба ½". Връзките между старите и новите тръби са изпълнени със специален преход резба-пресова сглобка. Вещото лице заключава, че дефектиралата тръба – вертикалната обезвъздушителна тръба в банята, обслужва всички апартаменти от вход "В" на жилищен блок №82 представлява част от отоплителната инсталация на сградата, съответно е обща част на сградата. По делото няма данни за точната година на въвеждане в експлоатация на отоплителната инсталация на сградата, но е налице дълъг експлоатационен срок - над 40 години. От техническа гледна точка срокът на нормална експлоатация на стоманени незащитени (непоцинковани или по друг начин) тръби е приет да бъде 25 години. Последващата експлоатация без подмяна на тръбите носи риск от пробиви вследствие на корозия, като преобладаващи са в местата на влизане или излизане на тръбите в и от бетонови плочи. Водата във вътрешната отоплителна инсталация на сградата винаги е замърсена - от продукти на вътрешната корозия на тръбите и отоплителните тела, от масленото обмазване на стоманените листи на стоманените отоплителни тела при производството им и др. Всеки теч от инсталацията е "мръсен". Ако освен това е и постоянен, малко по обем помещение (банята) постоянно ще бъде изпълнено с влажен въздух, а това води най-често до образуване на конденз и мухъл по относително студени стени, граничещи с неотопляеми или по-слабо отопляеми помещения. Постоянно е и неудобството от наличието на черна и "мазна" вода по подовите плочки на помещението. Извършеният частичен ремонт на тръбата за обезвъздушаване се счита за аварийен, тъй като при достатъчно дългия действителен срок на експлоатация на отоплителната инсталация е възстановена функционалността само на един много малък участък от нея и рискът от последващи пробиви на други места остава. Ремонтът на обезвъздушителната тръба в банята на ищцата е извършен качествено и предотвратява по-нататъшен теч от тръбата. Стойността на извършения ремонт в конкретното помещение, изразяващ се в подмяна на част от транзитно преминаваща тръба за обезвъздушаване на отоплителната инсталация на вх.В, към месец март 2020г. е в размер на 205.19 лв.

Устно в съдебно заседание вещото лице установява, че понастоящем в банята на ищцата няма следи от теч. Потвърждава, че извършеният частичен ремонт на тръбата за обезвъздушаване е аварийен, защото ползването на банята става ненормално, неудобно е да се влиза в помещение, което непрекъснато е с мокър под.

Съдът приема заключението на експертизата, депозирано от лице, притежаващо необходимата за случая компетентност и което е съобразено с установените факти.

При тези данни съдът приема, че ищцата е извършила необходим ремонт на обща част на сградата в режим на етажна собственост, намираща се на ул. "Околчица" №7, вх.В, със собствени средства на обща стойност 285 лв, която се доближава до стойността на ремонта, посочена от вещото лице, поради което съдът я намира за достоверна. Съгласно §1, т.8 ДРЗУЕС, необходим ремонт е дейност за привеждане на сградата, на общи части, инсталации или части от тях в съответствие с нормативните изисквания за техническа пригодност на сградата и инсталациите, с оглед отстраняване на създадени пречки или неудобства за нормалното използване на сградата и самостоятелните обекти в нея.

Според разпоредбата на чл.48, ал.6, изр.2 ЗУЕС, разходите за извършване на ремонта, направени от собственик за негова сметка, с решение на общото събрание се възстановяват или се прихващат от дължимите от него вноски по чл.50 ЗУЕС след представяне на документи, удостоверяващи плащанията. В случая е установено, че документът, удостоверяващ плащане от ищцата за извършен необходим ремонт на обща част – кондензна тръба в банята ѝ, са били представени на 21.12.2022г. на ОС на етажните собственици от свид. И. П., баща на ищцата, заедно с две писмени искания за възстановяване, които са били игнорирани. Видно от данните в приложения по делото Протокол от 21.12.2022г. на ОС на собствениците на вх. "В" в т.6.2, разходите, извършени от собственик (ищеца), не са приети и е отказано възстановяването им по реда на ал.6, поради което тя е предявила иск срещу останалите собственици - чл.48, ал.7 ЗУЕС, респ. срещу ответницата.

При това положение съдът приема, че е изпълнен фактическият състав на чл.48, ал.6 ЗУЕС, поради което и предвид изложеното предявеният иск се явява основателен.

От данните в нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот №27/03.12.2001г., том IV, рег. №5127, дело №202/2001г. на русенския нотариус Кремена Петкова, се установява, че правата на ответницата от общите части на описаната сграда са 1.746 % ид.ч. В това съотношение следва да се разпредели между страните стойността на извършения частичен ремонт на покрив, съразмерно с притежаваните идеални части. Следователно ответницата следва да бъде осъдена да заплати на ищцата 5.00 лв, заедно със законната лихва от предявяване на иска - 19.06.2023г. до окончателното изплащане.

Съгласно чл.78, ал.1 ГПК, ответницата следва да заплати на ищцата 238.94 лв разноски по делото, съобразно уважената част на иска.

Съгласно чл.78, ал.3 ГПК, ищцата следва да заплати на ответницата 294.63 лв разноски, съобразно отхвърлената част на иска.

Мотивиран така съдът

РЕШИ:

ОСЪЖДА С. Г. Ц. от гр. *****, ЕГН ***** да заплати на Р. И. П. от гр. *****, ЕГН *****, сумата 5.00 лв, представляваща припадащата ѝ се част от направени разходи за извършен необходим ремонт, заедно със законната лихва от 19.06.2023г. до окончателното изплащане, както и сумата 238.94 лв разноски по делото, като ОТХВЪРЛЯ същия иск за разликата до 18.94 лв.

ОСЪЖДА Р. И. П. да заплати на С. Г. Ц. сумата 294.63 лв разноски по делото.

Решението подлежи на обжалване пред Русенски окръжен съд в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Съдия при Районен съд – Русе: _____