

РЕШЕНИЕ

№ 3724

гр. Пловдив, 13.11.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – ПЛОВДИВ, XIV ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ, в публично заседание на десети октомври през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Тоско П. Ангелов

при участието на секретаря Росица П. Марджева
като разгледа докладваното от Тоско П. Ангелов Гражданско дело № 20215330115284 по описа за 2021 година

Предявен е иск по 41 ЗС във чл. 48, ал. 7 ЗУЕС от Д. и М. Х. срещу Р. и Т. Г.и.

Ишците твърдят, че с ответниците са собственици в сграда в режим на етажна собственост, като всеки притежавал по 1/2 ид.ч. от общите части в режим на СИО. През 2020-2021 г. направил ремонт на покрива на сградата поради течове и лошото му състояние. Ответниците не възстановили припадащата им се част от платените за ремонта суми. Иска се осъждането на ответниците да платят солидарно сумата от 2207.32 лева. Претендира разноски.

В срок е постъпил отговор от ответниците, с който се оспорва претенцията. Оспорват извършването на ремонта, количеството и цената на СМР. Твърдят, че за покрива било издадено предписание за основен ремонт, което ишците не спасили. Бил извършен ненужен ремонт, изцяло по решение на насрещната страна. Иска се отхвърляне на претенцията.

След преценка на събраните по делото доказателства и във връзка със становищата на страните, съдът установява от фактическа и правна страна следното:

С доклада на делото, обективиран в определение от 27.11.2021г. като безспорни и ненуждаещи се от доказване за отделени обстоятелствата, че ишците и ответниците са собственици в режим на СИО на по 1/2 ид.ч. от общите части на сградата.

Принципното положение е, че при извършване на ремонт в съсобствен имот, за неучастващия собственика възниква задължение към подобрителя за необходимите разноски и ако в резултат от извършеното имотът е увеличил стойността си. Задълженията за заплащане на подобренията възникват в тежест на лицето, което притежава собствеността по времето, когато те са били извършени. Поради това ответниците, като собственик на ид.ч. през целия период, когато са извършени ремонтите, се явява материалноправно легитимирани по предявения иск.

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 установява наличието единствено на два самостоятелни обекта в сградата и съгласно чл. 3 ЗУЕС приложение следва да намери регулацията в ЗС. Когато етажите в сградата са само два, 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.

Според посочената разпоредба всеки съсобственик участва в ползите и тежестите от общата вещ съобразно с частта си. Под "тежести" се разбират тези грижи и разноски, които са необходими за запазване на вещта. Така че и при липса на решение за ремонта на общите части, когато това е било необходимо, етажните собственици дължат всички необходими разноски.

Разбирането на правната доктрина и практика относно необходими и полезни разноски е еднопосочно в смисъл, че необходимите разноски са свързаните 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. За да бъдат извършени т.н. полезни разноски, законодателят приема, че решението за тях се взема от общото събрание на собствениците. Отговорът дали извършени от единия от собствениците ремонтни дейности съставляват необходими или полезни разходи, свързани с общите части на сградата, зависи от фактическия проблем на конкретното състояние на подменените инсталации и/или елементи на общите части преди подмяната им, както и от причината, наложила тази подмяна. В този смисъл Решение № 193 от 30.11.2016 г. на ВКС по гр. д. № 842/2016 г., III г. о.

В настоящия случай, между страните не е спорно, че състоянието на покрива на

сградата е било влошено, като разлика има единствено в действията, които смятат, че следва да бъдат предприети- текущ ремонт или основен ремонт.

От представения по делото констативен протокол за техническо състояние на покривна конструкция се установява, че оформените в подпокривното пространство отвори за прозорци и врати не са затворени, а разстоянията между зидовете и покривната конструкция не са запушени. Посочено е, че в резултат на това достъпът на дъжд, сняг и градушка до подпокривното пространство не е напълно ограничен. Отразено е много добро и задоволително състояние на ребра, столици и попове, със следи от теч, като е констатиран проблем с летвената скара и липса на противопожарен надзид. При тези данни следва да се приеме, че само част от извършените от ищците дейности са били необходими. Това са зидарията с газобетонни блокчета, доставката и монтажа на пяна за опушване на отвори, доставка и полагане на циментова замазка за наклон и доставката и монтажа на врата и прозорец. Същите са свързани с констатираните от комисията, назначена от общината, проблеми на покрива и представляват текущ ремонт, наложен от износване и овехтяване на сградата, като чрез него се цели привеждане на общите части в състояние годно за тяхното предназначение.

Предвид горното, отношенията между съсобствениците следва да се уредят съобразно чл. 30, ал. 3 ЗС, която предвижда, че всеки съсобственик участва в ползите и *тежестите* от общата вещ съобразно частта си. Поради това, ответниците отговаря за стойността на извършените разходи. В този смисъл: ТР № 85/02.12.1986г. на ОСГК на ВС, Решение № 356 от 22.06.2010 г. на ВКС по гр. д. № 496/2010 г., IV г. о., ГК и Решение № 146 от 15.02.2021 г. на ВКС по гр. д. № 1238/2020 г., I г. о., ГК

Не може да се приеме, че останалите дейности представляват необходими разходи. В представения протокол няма данни за проблеми по ребрата, столиците и поповете на покривната конструкция, като е записано, че състоянието е много добро или задоволително в зависимост от различната възраст на елементите. Има констатации за следи от течове, но без да се прави извод, че те са довели до компрометиране на тези елементи. Установява се проблем с летвената скара, но не се доказва неговото отстраняване с поставянето на дървената конструкция. Поради това същата представлява подобрение, като за извършването на каквито и да било частични ремонтни работи е имало изрично несъгласие от ответниците, съгласно показанията на свидетелката С.. Ето защо отношенията във връзка с тази дейност следва да се уредят по правилата за водене на чужда работа без пълномощия, съответно по правила на неоснователното обогатяване- чл. 61, ал. 3 и чл. 59 ЗЗД. В този смисъл ТР № 85/02.12.1986г. на ОСГК на ВС и Решение № 520 от 22.06.2010 г. на ВКС по гр. д. № 496/2010 г., IV г. о. Следва да се има предвид, че независимо от това дали е работата е извършена без знанието на съсобственика или въпреки неговото изрично противопоставяне, отговорността е една и съща- а именно до размера на обогатяването.

Тук следва да се отбележи, че основанието на претенцията за присъждане на

вземане за стойност от извършени подобрения в чужд или съсобствен имот е забраната за неоснователно обогатяване като общ принцип на облигационното право. Законодателят провежда принципа чрез източниците на облигационни отношения, предвидени в [чл. 72](#) и [чл. 74 ЗС](#), чл. 30, ал. 3, [чл. 60 - 62 ЗЗД](#) и [чл. 59 ЗЗД](#). Съставите задават правната рамка на отношенията между подобрителя и собственика, но определянето на действителното правно основание на облигационните отношения, които са възникнали от подобряването, е дейност на съда *по приложението на материалния закон*. Съдът я извършва въз основа на фактическите твърдения и петитума на исковата молба, но и в съответствие с установеното по делото. Следователно въведените в исковата молба твърдения за качеството, в което ищецът е извършил подобренията в чуждия имот (владелец, гестор или държател) или зададеният в исковата молба начин, по който е определен размерът на съдебно предявеното вземане ("увеличената стойност на вещта", "по-малката от двете суми", "до размера на обедняването", "до размера на обогатяването") не ограничават съдът *да даде защитата според действително осъществено правно основание*. Чрез тях ищецът въвежда факти, които индивидуализират съдебно предявеното вземане, но представляват и предложена от него квалификация на предявения иск, която не е обвързваща за съда. Изложеното представлява обобщение на практиката, формирана с решения на ВКС по [чл. 290 ГПК](#), а именно: Решение № 108 от 8.07.2015 г. на ВКС по гр. д. № 415/2015 г., I г. о., ГК, [Решение № 129/13.07.2011 г. по гр. д. № 72/2010 г.](#) I-во отд, [Решение № 131/10.07.2013 г. по гр. д. № 913/2012 г.](#), I-во отд, [Решение № 159/14.06.2013 г. по гр. д. № 1492/2013 г.](#), II-ро ГО, [Решение № 180/25.04.2012 г. по гр. д. № 198/2011 г.](#), I-во ГО, [Решение № 820/20.09.2011 г. по гр. д. № 20.09.2011 г.](#), I-во ГО, Решение № 463 от 25.05.2010 г. на ВКС по гр. д. № 1261/2009 г., IV г. о., [Решение № 912/02.02.2010 г. по гр. д. № 4713/2008 г.](#) IV-то ГО и [Решение № 134/31.07.2014 г. по гр. д. № 6535/2013 г.](#)

И двете приети по делото заключения дават почти идентични количества на извършените СМР, както и изключително близки общи стойности. Поради това, за определяне на обезщетението следва да бъде взета предвид повторната СТЕ, която не е оспорена от страните по делото.

В хипотезата на чл. 30, ал. 3 ЗС следва да се присъди стойността на извършените разходи, които са в размер на общо 1587.82 лева, съгласно т. 1, 7, 10, 11, половината от сумата по т. 12 на повторната СТЕ и посочената в акт образец 19 сума от 198.72 лева с ДДС за доставка и полагане на монтажна пяна.

Относно т. 12- почистване и изнасяне на отпадъци, съдът взема предвид това заключение, защото от изслушването на вещото лице в о.с.з. става ясно, че сумата се отнася само до отпадъците от извършените ремонтни работи и то без тази по т. 2.2, където разносните се съдържат в самата единична цена. В първоначалното заключение е посочено количество от 16 ч.ч., взето от самия акт обр. 19, приложен към исковата молба, но от показанията на свидетеля К. се доказва, че те не се отнасят само до

строителните отпадъци, а и до почистване на цялото подпокривното пространство от други отпадъци. В тази част извършената работа представлява подобрение, доколкото не се доказва да е била необходима за запазването на вещта. Разходи за подобрения се дължат от ответниците съобразно правилата на неоснователното обогатяване, а видно от заключението на ПСТЕ тази дейност не води до увеличаване стойността на имота. Съдът взе предвид половината от сумата, защото следва да се приспадне стойност за почистване на отпадъците от монтажа на дървената конструкция, която също представлява подобрение и за почистването на отпадъци от тази дейност не се дължи обезщетение, защото не се увеличава стойността на вещта.

Относно монтажната пяна следва да се присъди стойността на действителните разходи заявени от ищците, които по отношение на тази дейност са по-малки от сумата определена в повторната СТЕ.

В хипотезата на неоснователно обогатяване по чл. 61, ал. 3 ЗЗД, съответно чл. 59 ЗЗД може да се присъди увеличената стойност на имота само ако тя е по-малка от направените разходи за подобренията, тъй като в този случай отговорността е ограничена до размера на обогатяването. В същия смисъл [Решение № 339/10.10.2011 г.](#) по гр. д. № 1072/2010 г. на I ГО на ВКС и [Решение № 820/10 от 20.09.2011 г.](#) по гр. д. № 1009/2009 г. на I ГО на ВКС. В случая по-малката стойност е тази на направените разходи, като следва да се присъди само стойността на ремонтните работи, които реално водят до някакво увеличаване на стойността на вещта. Така ответниците дължат обезщетение за СМР по т. 2.1 в общ размер на 159.81 лева. Обезщетение за демонтаж на покривна конструкция не се дължи, защото не води до увеличаване на стойността на вещта.

Така общите стойности на подобренията, за които отговарят ответниците съгласно приетата ПСТЕ и акта за СМР е в размер на 873.82 лева- 1/2 от общата сума от 1747.63 лева.

За вземания по чл. 30, ал. 3 ЗС и чл. 61, ал. 3 във вр. с чл. 59 ЗЗД съпрузите не отговарят солидарно, включително когато притежават идеална част от вещ при условията на съпружеска имуществена общност. Разпоредбата на чл. 32, ал. 2 СК предвижда солидарна отговорност само за задължения, възникнали от договор, но не и за такива от извъндоговорен източник. В този смисъл Решение № 520 от 22.06.2010 г. на ВКС по гр. д. № 496/2010 г., IV г. о.

Обезщетението не може да бъде присъдено солидарно и в полза на двамата ищци. Плащането на разходите от двамата, като съпрузи не води до възникването на активна солидарност. Същата не се предвижда в разпоредбите уреждащи възникналите правоотношения, нито в СК. Активна солидарност е възможно да възникне единствено на договорно основание.

Ето защо претенцията е основателна са сумата от 873.82, която следва да бъде присъдена на всеки от ищците поравно и се дължи поравно от всеки от ответниците

или по 218.45 лева. За разликата до претендирания размер от 1855.24 лева искът е неоснователен и следва да бъде отхвърлен.

За определянето на стойността на дължимото обезщетение не могат да се вземат посочените в акта образец 19 стойности на СМР, които са по-високи от изчислените от вещото лице по повторната експертиза. Същите са определени при свободно договаряне на ищците с трето лице и не обвързват ответниците. Съобразена бе единствено стойността за доставка и полагане на монтажна пяна, която е по-ниска от средната пазарна цена.

Възражението за необходимостта на основен ремонт на покрива на сградата не се установява от представените доказателства. Както писмото представеното от ищците- за текущ ремонт, ката и писмото представеното от ответниците- за обследване и основен ремонт, се основават на огледа извършен на 15.06.2018 г. В констатациите на експертната комисия обаче няма данни състоянието на покрива да създава опасност.

Направеното в писмената защита възражение във връзка с извършената между страните доброволна делба не може да бъде възприето. Такива обстоятелства не са били въведени с отговора на исковата молба и по делото не са събирани доказателства, а от приетите не може да се направи извод за изграждането и съществуването на отделни помещения в подпокривното пространство. Към настоящия момент сградата е покрита с временен покрив, изграден след построяването на втория жилищен етаж и не се установява да са изпълнени преградни стени предвид съществуващото право на строеж на трети жилищен етаж.

Относно разноските:

На основание чл. 78, ал. 1 ГПК ответниците следва да бъдат осъдени да заплатят направените разноски за д.т., СТЕ и адв. възн., съразмерно на уважената част от иска или 591.16 лева.

На основание чл. 78, ал. 3 ГПК ищците следва да заплатят на ответника сумата от 355.70 лева разноски, съразмерно на отхвърлената част от иска.

По изложените съображения, съдът

РЕШИ:

ОСЪЖДА Р. К. Г., ЕГН *****, **да заплати на** Д. П. Х., ЕГН *****, **сумата от 218.45 лева** **И НА** М. Д. Х., ЕГН *****, **сумата от 218.45 лева, всяка от които**, представлява една втора от припадаща се на Р. К. Г. част от разноски за ремонт на покрив на сградата с адрес ***, с идентификатор *** по КК, извършен през 2021 г., **ведно със законната лихва** върху сумите от подаването на исковата молба в съда на 28.09.2021 г. до окончателното погасяване.

ОСЪЖДА Т. В. Г., ЕГН *****, **да заплати на** Д. П. Х., ЕГН *****,

сумата от 218.45 лева И НА М. Д. Х., ЕГН *****, сумата от 218.45 лева, всяка от които, представлява една втора от припадаща се на Т. В. Г. част от разноси за ремонт на покрив на сградата с адрес ***, с идентификатор *** по КК, извършен през 2021 г., **ведно със законната лихва** върху сумите от подаването на исковата молба в съда на 28.09.2021 г. до окончателното погасяване.

ОТХВЪРЛЯ предявената от Д. П. Х., ЕГН ***** и М. Д. Х., ЕГН *****, срещу Р. К. Г., ЕГН ***** и Т. В. Г., ЕГН ***** **претенция** за разноси за ремонт на покрив на сградата с адрес ***, с идентификатор *** по КК, извършен през 2021 г., **за разликата НАД посочените по-горе суми ДО претендираните общо 1855.24 лева**, както и **относно солидарното осъждане** на ответниците.

ОСЪЖДА Р. К. Г., ЕГН ***** и Т. В. Г., ЕГН ***** **да заплатят на** Д. П. Х., ЕГН ***** и М. Д. Х., ЕГН *****, **сумата от 591.16 лева**-разноси по делото по съразмерност.

ОСЪЖДА Д. П. Х., ЕГН ***** и М. Д. Х., ЕГН ***** **да заплатят на** Р. К. Г., ЕГН ***** и Т. В. Г., ЕГН *****, **сумата от 355.70 лева**-разноси по делото по съразмерност.

Решението подлежи на обжалване пред Окръжен съд- Пловдив в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Съдия при Районен съд – Пловдив: _____