

# РЕШЕНИЕ

№ 1614

гр. София, 20.03.2024 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**СОФИЙСКИ ГРАДСКИ СЪД, ВЪЗЗ. II-Ж СЪСТАВ**, в публично заседание на двадесет и първи февруари през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: Калина Анастасова

Членове: Темислав М. Димитров  
Михаела Касабова

при участието на секретаря Кристина П. Георгиева  
като разгледа докладваното от Темислав М. Димитров Въззивно гражданско дело № 20231100513352 по описа за 2023 година

Производството е по реда на чл. 258 – 273 от Гражданския процесуален кодекс (ГПК).

Образувано е по въззивна жалба на „А.д.и. в с.“ ЕООД срещу решение № 14718/05.09.2023 г. по гр.д. № 23005/2022 г. по описа на СРС, 51 състав, с което е уважен иск с правно основание чл. 61, ал. 2, вр. ал. 1 ЗЗД, предявен от В. И. А. срещу „А.д.и. в с.“ ЕООД, като ответникът е осъден да заплати в полза на ищеца сумата в размер на 1195 лв., представляваща припадащата се на „А.д.и. в с.“ ЕООД част от стойността на извършен ремонт на покрива на сграда в режим на етажна собственост с административен адрес: гр. София, ул. „\*\*\*\*“, ведно със законната лихва върху главницата, считано от датата на подаване на исковата молба – 29.04.2022 г., до окончателното изплащане на вземането.

Въззивникът – „А.д.и. в с.“ ЕООД, твърди, че обжалваното решение е неправилно. Счита, че ищецът не е извършил ремонт на покрива на сградата, а надстрояване на собствените му два апартамент, поради което не дължи припадащата се част от разходите, претендирана от ищеца, като издаденото през 2005 г. разрешение за строеж на праводателя на ищеца е незаконосъобразно. Освен това, оспорва и размера на дължимата от него сума за ремонт, предвид стойността на извършения

ремонт и притежаваните от всички съсобственици идеални част от сградата. Ето защо, моли обжалваното решение да бъде отменено и искът да бъде отхвърлен. Претендира разносните по производството.

Въззиваемият – В. И. А., оспорва жалбата, като счита, че обжалваното решение е правилно. Моли същото да бъде потвърдено и претендира разносните по производството.

*Софийски градски съд, като прецени събраните по делото доказателства, въз основа на закона и във връзка с наведените във въззивната жалба пороци на атакувания съдебен акт, достигна до следните фактически и правни изводи:*

Първоинстанционният съд е бил сезиран от В. И. А. с иск с правно основание чл. 61, ал. 2, вр. ал. 1 ЗЗД, предявен срещу „А.д.и. в с.“ ЕООД.

Ищецът – В. И. А., твърди, че е собственик на ап. 13 и ап. 14, намиращи се в гр. София, ул. „\*\*\*\*“. Сочи, че е било необходимо извършването на ремонт на покрива на сградата, тъй като същият е бил компрометиран, имало е течове в сградата, в резултат на което са наводнявани обектите в сградата и е падала мазилка от козирката на сградата. Посочените обстоятелства са били констатирани от служители при Столична община, като освен това кметът на СО – район „Оборище“ е дал изрични указания на етажните собственици да бъдат предприети действия по поправяне и възстановяване на целостта на покривното покритие в участъците, в които то е компрометирано, с цел овладяване на възникналите течове в сградата. На проведено общо събрание на етажните собственици не се е взело конкретно решение за ремонт на покрива на процесната сграда, поради което ищецът, в лично качество, е сключил договор с „Б.Р.“ ООД, по силата на който е възложил извършването на необходимия ремонт. Дружеството е изпълнило възложения ремонт, за което ищецът е заплатил възнаграждение в размер на 35172,40 лв. Сочи, че ответникът притежава самостоятелен обект в сградата, както и 7,62 % идеални части от общите части на сградата, поради което и предвид факта, че заплатената от ищеца дейност представлява необходим ремонт на общите части на сградата претендира от ответника сумата в размер на 1195 лв., представляваща припадащата се на „А.д.и. в с.“ ЕООД част от стойността на извършен ремонт на покрива на сграда в режим на етажна собственост с административен адрес: гр. София, ул. „\*\*\*\*“, ведно със законната лихва върху главницата, считано от датата на подаване на исковата молба – 29.04.2022 г., до окончателното изплащане на вземането.

С обжалваното решение искът е уважен изцяло.

Настоящият съдебен състав приема, че първоинстанционното решение е валидно и допустимо. Разгледано по същество същото е правилно.

Първоинстанционното решение съдържа подробни мотиви във връзка с

основателността на претенцията, които настоящата съдебна инстанция споделя и на основание чл. 272 ГПК препраща към тях.

Във връзка с доводите за неправилност на решението, релевиращи във въззивната жалба, въззивният съд намира следното от фактическа и правна страна:

Доколкото не се твърди и не се установява по делото за извършения и заплатен от ищеца ремонт на общи части на процесната сграда да е налице решение на общото събрание, то възникналите отношения по повод същия между ищеца и останалите етажни собственици следва да се разгледат въз основа на общите правила, предвидени в ЗЗД и ЗС.

Отношенията във връзка с извършени подобрения/необходим ремонт в съсобствен имот се уреждат по различен начин, като се вземат предвид конкретните условия, при които са извършени. Съгласно ППВС № 6/1974 г., ако собственикът, който е извършвал подобрения, владее частите на другите съсобственици за себе си, същият се явява владеец на целия имот и има правата по чл. 72-74 ЗС. В случай че съсобственикът – подобрител не е владеец на частите на останалите съсобственици, а е държател на тези части, то следва да бъде взето предвид обстоятелството, дали е налице съгласие на другите съсобственици във връзка с извършените подобрения – ако е налице съгласие или ако не е налице такова съгласие, но и не е налице изрично противопоставяне, отношенията следва да бъдат уредени по правилата на водене на чужда работа без пълномощие – чл. 60-62 ЗЗД, а ако е налице изрично противопоставяне – по правилата на неоснователното обогатяване – чл. 59 ЗЗД.

В случая се касае за извършен необходим ремонт за запазване на общите части на сграда в режим на етажна собственост от страна на един от етажните съсобственици, от което следва, че приложение следва да намери правилото на чл. 61, ал. 2 ЗЗД, доколкото работата е била предприета и в собствен интерес. Ако работата е предприета уместно, съгласно нормата на чл. 41 ЗС всеки съсобственик следва да участва в разносните съобразно дела си от етажната собственост.

Не се спори по делото, че ищецът В. И. А. е собственик на самостоятелни обекти в процесната сграда, както и че ответникът също е собственик на самостоятелен обект в същата сграда, като притежава 7,62 % идеални части от общите части на сградата.

Видно от представено писмо от 12.03.2021 г. от кмета на СО – район „Оборище“, адресирано до управителя на етажната собственост, намираща се в гр. София, ул. „\*\*\*\*“, са дадени указанията на етажните собственици да бъдат предприети мерки да се обрушат и премахнат всички опасни елементи от сградата, както и да се извърши ремонт на корниза и стрехата, тъй като е подаден сигнал за паднало голямо парче мазилка от корниза на сградата.

Съгласно представеното писмо от 15.07.2021 г. от кмета на СО – район

„Оборище“, адресирано до управителя на етажната собственост, намираща се в гр. София, ул. „\*\*\*\*“, са дадени указанията на етажните собственици да организират оглед на състоянието на покривното покритие, ламаринените обшивки и водоотвеждащата система, както и да бъдат предприети действия по поправяне и възстановяване на целостта на покривното покритие в участъците, в които то е компрометирано, с цел овладяване на течове в сградата, констатирани при оглед, извършен от длъжностни лица от Столична община.

Съгласно представен по делото договор от 02.09.2021 г., сключен между В. И. А., в качеството на възложител, и „Б.Р.“ ООД, в качеството на изпълнител, е възложен ремонт на покрива, улиците и стрехите на процесната сградата, по-конкретно - монтаж на скеле, демонтаж и монтаж на метални керемиди, демонтаж на улици, укрепване на ребра, обшивка от шперплат, поставяне на челна дъска от шперплат, монтаж на дифузно фолио, улуци, водостоци, казанчета, надулучни поли, облицовка с челна дъска, облицовка с ламарина, ремонт на стреха, боядисване на стрехи, монтаж на летви, обшивка комин, обшивка и повдигане на капандури, шапка комин и др., срещу възнаграждение в размер на 35172,40 лв. Видно от приложените по делото два броя платежни нареждания, възнаграждението е заплатено изцяло от страна на възложителя В. И. А., като работата е приета от страна на възложителя, за което страните по договора са подписали протокол от 06.12.2021 г.

Съгласно показанията на свидетеля И.М.К., представител на дружеството – изпълнител на ремонт, преди да бъде сключен договорът е бил извършен оглед на покрива на сградата, като са констатирани следи от течове по стрехата на сградата, паднали части от мазилката на сградата, уллиците са били компрометирани. Ремонтът е извършен съобразно договореното в подписания договор, като е изградено скеле, поправени са компрометираните части от стрехите, уллиците са подменени и преместени, като за целта е разширена дървената конструкция на покрива, реконструиран е комин на сградата, тъй като същият е бил частично разрушен, извършен е частичен ремонт на покритието на покрива, тъй като хидроизолацията е била скъсана на места, което е наложило поставянето на метални керемиди.

Съгласно показанията на свидетеля Д.Й.Р., който живее в процесната сграда, покривът на сградата е бил компрометиран, като е имало течове, падала е мазилка от козирката на сградата, въпреки което общото събрание на етажната собственост не е стигнало до решение за ремонт. Същият е бил извършен по възлагане на ищеца, който е заплатил изцяло стойността му. След ремонта свидетелят Р. е направил оглед на покрива, като е констатирал, че същият е ремонтиран и оттогава не е имало оплаквания във връзка с течове.

Следователно, на базата на посочените доказателства се налага извод, че стрехите, уллиците и покрива на сградата са били компрометирани, вследствие на което

е имало течове от покрива и мазилката на сградата е падала, което е налагало извършването на необходим ремонт на същите, за да се запази целостта на сградата. Посоченото следва както от събраните гласни доказателства чрез показанията на свидетелите К. и Р., така и от писмените указания, дадени от кмета на СО – район „Оборище“ до етажните собственици във връзка с извършване на ремонт на стрехите и покрива на сградата.

Именно посочените елементи от сградата са ремонтирани по възлагане на ищеца, видно от сключения договор за ремонт, както и от показанията на посочените по-горе свидетели, от което следва, че останалите етажни собственици дължат на ищеца възстановяването на разходите във връзка с ремонт съобразно притежаваните идеални части от общите части на сградата – чл. 41 ЗС.

Недоказано е твърдението на въззивника, че ищецът не е извършил ремонт на покрива на сградата, а надстрояване на собствените му два апартамент, поради което не се дължи припадащата се част от разходите. По делото не са ангажирани никакви доказателства, от които да се установява този факт. Точно обратното, при съвкупната преценка на събраните по делото доказателства, коментирани по-горе, се установява, че ремонтът е извършен от ищеца с цел запазване на сградата, доколкото са били налице течове от покрива и рушаща се стреха. В тази връзка, дори показанията на свидетелите, доведени от ответника – К.А.Т. и В.Б.Л.-М., които са служители на „А.д.и. в с.“ ЕООД, не опровергават посочения извод. Точно обратното, свидетелите сочат само, че са констатирали извършването на ремонт по покрива на сградата, без да знаят какво точно е направено. Свидетелят Л.-М. сочи също така, че вследствие на предписанията от страна на Столична община е проведено общо събрание на етажната собственост, на което е взето решение да бъде извършен необходим ремонт на покрива и стрехите, за да се отстранят течовете и да се избегне падането на мазилка. Това потвърждава обстоятелството относно необходимостта да бъде извършен неотложен ремонт на засегнатите участъци от сградата, за да се запази целостта ѝ.

Следва да се посочи също така, че за целите на настоящия процес е ирелевантно обстоятелството, дали извършеното преустройство на таванско помещение към ап. 14, собственост на ищеца, е законно, съответно – доколко издаденото разрешение за строеж № 74/28.04.2005 г. отговаря на нормативните изисквания. Дори да се приеме, че ремонтът, извършен по възлагане на ищеца, касае и покрива на таванското му помещение, което е преустроено, то посоченото обстоятелство не променя извода, че ремонтът касае обща част на сградата, предвид факта, че покривът на таванското помещение е и покрив на сградата.

Както беше посочено, възложеният и заплатен от ищеца ремонт на сградата е бил необходим такъв, поради което и на основание чл. 41 ЗС всеки съсобственик следва да участва в разносните съобразно дела си от етажната собственост. Безспорно е

обстоятелството, че „А.д.и. в с.“ ЕООД притежава 7,62 % идеални части от общите части, от което следва, че дължи в полза на ищеца 7,62 % от заплатената от него сума - 35172,40 лв., т.е. 2680,14 лв.

Ето защо и с оглед диспозитивното начало искът се явява основателен за пълния предявен размер.

При посочените мотиви обжалваното решение е правилно и следва да бъде потвърдено.

По разностите:

При този изход на спора и на основание чл. 78, ал. 3 ГПК в полза на ответника по жалбата следва да се присъди сумата в размер на 504 лв. – разноски за адвокатско възнаграждение във въззивното производство.

Така мотивиран, съдът

## **РЕШИ:**

**ПОТВЪРЖДАВА** решение № 14718/05.09.2023 г. по гр.д. № 23005/2022 г. по описа на СРС, 51 състав.

**ОСЪЖДА** „А.д.и. в с.“ ЕООД, ЕИК \*\*\*\* да заплати в полза на В. И. А., ЕГН \*\*\*\*\* на основание чл. 78, ал. 3 ГПК сумата в размер на 504 лв. – разноски във въззивното производство.

Решението не подлежи на обжалване.

**Председател:** \_\_\_\_\_

**Членове:**

1. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_