

# РЕШЕНИЕ

№ 10

гр. гр.Н., 10.01.2024 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**РАЙОНЕН СЪД – Н., IV-ТИ ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ**, в публично заседание на петнадесети декември през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Н.Р.М.Б.

при участието на секретаря К.Ил.Л.  
като разгледа докладваното от Н.Р.М.Б. Гражданско дело № 20232150100274 по описа за 2023 година

Предявена е искова молба от „С.Г.Г“ ООД, ЕИК ....., против О.В.С., БУЛСТАТ ....., с адрес на територията на Република България в гр. С.В., общ. Н., к-с С.У., бл. ...., с която са предявени обективно съединени искове за осъждане на ответника да заплати на ищцовото дружество сумата от общо 1731.25 лв., представляващи обезщетение за причинени имуществени вреди, нанесени върху няколко недвижими имота, подробно описани в исковата молба, изразяващи се в стойността на ремонтните дейности по отстраняването на вредите, както и мораторна лихва за периода 20.01.2022 г. до окончателното изплащане. Твърди се в исковата молба, че ищецът е собственик на множество самостоятелни обекти в блок 4 и блок 5 в комплекс „С.У.“, състоящ се от сгради с апартаменти за сезонно ползване, ресторант, спортен център, магазин и подземен паркинг, изграден в поземлен имот с идентификатор 11538.502.345, целия с площ от 10035 кв.м., с адрес на поземления имот в гр. С.В., Д., стар идентификатор УПИ II-345 в кв.46 по плана на гр. С.В., общ. Н.. Сочи се, че на 20.01.2022 г. представител на дружеството е направил оглед на студия в блок 4- № 28 и 32, и общи части, и в блок 5- студио 33, апартамент 37 и общи части, за които се заявява, че са собственост на дружеството- ищец. Установени били значителни повреди вследствие на течове по таваните и стените. Във връзка с необходимостта от установяване на нанесените вреди и причините за възникването им, ищецът подал молби по чл. ..., ал.1 от ГПК, по които били образувани ч.гр.д.№ .../2022 г. и ч.гр.д.№ .../2022 г., двете по описа на Районен съд- Н.. Съгласно заключенията на вещите лица по приетите съдебно-технически експертизи, по апартаментите и общите

части били нанесени сериозни вреди, както следва: в студио № 28 имало жълти петна по таваните във вътрешния ъгъл на стаята и в банята до инсталационния канал; в студио № 32 имало жълти петна и подкожувана шпакловка по тавана и над входния отвор на стаята; в общите части била подкожувана шпакловката по тавана и стената до входа на апартамент № 33. Според вещите лица причината за уврежданията били течове от покривната тераса на апартамент № 33- собственост на ответника, както и от покрива на входа в апартамент № 33. За студио № 33 се сочи, че според вещото лице имало теч по стената до балконската врата; в апартамент № 37 имало теч по тавана на дневната; в общите части имало теч по стената в ляво от входа на апартамент № 37 и жълто петно по тавана в участъка. Сочи се, че становището на вещите лица било, че причината за уврежданията в посочените обекти била теч от терасата на апартамент 41- собственост на ответника. Общата стойност за отстраняване на описаните повреди, съобразно заключенията на вещите лица възлизала на сумата от 1731.25 лв., като се сочат индивидуално сумите за всеки един обект на ищеца поотделно. С допълнителна молба с вх. № 10683 от 14.11.2023 г. ищецът е конкретизирал, че претендира и сумата от общо 215.81 лв., представляваща мораторна лихва за периода от 20.01.2022 г. до 31.03.2023 г. С оглед на изложеното се моли да бъде осъден ответника да заплати сочените суми, ведно с лихва за забава, считано от датата на увреждането до окончателното ѝ изплащане.

В месечният срок ответницата, чрез своя особен представител, не е депозирала отговор на исковата молба.

Съдът, като взе предвид становището на страната, приложения по делото доказателствен материал и съобрази разпоредбите на закона, намира за установено от фактическа и правна страна следното:

По делото не е спорно, а и видно от представените по делото нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 78, том V, рег. № ....., дело № ... от 2012 г. и нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № ..., том X, рег. № ....., дело № ..... от 2013 г. двата по описа на нотариус ..... с рег. № ... на НК и с район на действие Районен съд - Н., се установява, че ответникът е придобил собствеността върху апартамент № 41, представляващ самостоятелен обект с идентификатор № 11538.502.345.4.41 по КKKP на гр. С.В., с адрес: гр. С.В., п.к. 8229, Известна, бл. 5, ет. 5, сграда № 4, разположена в поземлен имот с идентификатор № 11538.502.345, и апартамент № 33, представляващ самостоятелен обект с идентификатор № 11538.502.345.3.33, с адрес: гр. С.В., п.к. 8229, Известна, бл. 4, ет. 4, сграда № 3, разположена в поземлен имот с идентификатор № 11538.502.345.

От нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 3, том XXX, рег. № ....., дело № .... от 2008 г. на нотариус ..... с рег. № ... на НК и с район на действие Районен съд – Н., се установява, че ищецът е придобил собствеността върху поземлен

имот с идентификатор № 11538.502.345 по КKKP на гр. С.В.. Видно от разрешение за строеж № 45 от 16.04.2009 г., издадено от Община Н. на ищцовото дружество е разрешено в същия имот да изгради комплекс от сгради с апартаменти за сезонно ползване, ресторант, спортен център, магазини и подземен паркинг за подобект- сграда 4 и 5, като от удостоверение за въвеждане в експлоатация № 117 от 04.04.2012 г. се установява, че строежът е въведен в експлоатация.

По настоящото дело са приложени ч.гр.д. № .../2022 г. и ч.гр.д. № .../2022 г. двете по описа на Районен съд - Н., образувани по реда на чл. ... от ГПК, по които са приети съдебно-технически експертизи, изготвени от инж. Б.К. и инж. Р.И.. Вещите лица заявяват, че са извършили технически оглед със замервания и индивидуализация на самостоятелните обекти, собственост на ищеца, като са описали подробно нанесените щети в същите. Констатирани са теч по стената на балконската врата на студио № 33, както и теч по тавана в дневната в радиус около 1м. в апартамент № 37. Установили са, че в общите части в блок 5 на четвърти жилищен етаж се наблюдавало жълто петно по тавана и отремнтиран участък от стената в ляво от входа на студио № 33. Според експертите причините за щетите били течове от покривната тераса. Посочили са, че покривната тераса, обслужваща апартамент № 41, била с дефектни, повдигнати плочи от настилка, което било предпоставка за увреждане на хидроизолацията, обработени фуги между дограмата и пода на терасата, големи саксии с цветя и застояла вода около саксиите. Уврежданията в апартамент № 37 били в резултат на теч от терасата на апартамента на терасовиден етаж № 41, където мазилката в основата на стената била подкожувана. В съседство била ПВЦ дограмата за достъп до терасата, където бил възможен приток на вода от фугата под дограмата. Пораженията в апартамент № 33 били от теч от терасата на апартамент № 41, където по проект било местоположението на дъждовната воронка. Заявява се, че причина за задържане и затруднение в покривното отводняване най-често била запушване на отводнителната тръба. В общите части пораженията били от покрива. Вещите лица сочат, че средната пазарна стойност на ремонтните дейности за тези имоти възлиза на сумата от 725.83 лв. с ДДС.

Наред с това са установили, че в студио № 28 се наблюдавало жълто петно по тавана във вътрешния ъгъл на стаята, а в банята- по тавана до инсталационния канал. В студио № 32 се забелязвали жълти петна и подкожувана шпакловка по тавана над входния отвор към стаята. В общите части на блок 4 шпакловката по външната стена на стълбището към входа на апартамент № 33, обитаван от ответника, била подкожувана. Констатирани са, че щетите били причинени от терасата на апартамент № 33, където било монтирано джакузи, поставени били множество обемни саксии, имало следи от задържане на вода около отводнителните тръбички, част пространството до стълбищната клетка било преградено с ПВЦ дограма, покрито с топлоизолационни табели, като в основата дограмата не е били уплътнени фугите. В общите части пораженията били по стената и тавана на стълбищната клетка,

непосредствено до входа на апартамент № 33 на терасовидния етаж. На покривната плоча се наблюдавали деформации в настилката от гранитогрес- надигнати плочи и участъци със задържане на вода. Посочена е средна пазарна стойност на ремонтните дейности- 1005 лв. с ДДС.

При така установената фактическа обстановка, съдът достигна до следните правни изводи:

Предявените претенции са с правно основание чл. 45 и чл. 86, ал. 1 от ЗЗД.

Разпоредбата на чл. 45, ал. 1 от ЗЗД предвижда, че всеки е длъжен да поправи вредите, които виновно е причинил другиму. За да е налице фактическия състав на деликтната отговорност, следва да са налице следните предпоставки: противоправно поведение на делинквента, настъпването на твърдените от ищеца вреди, причинна връзка между противоправното поведение и настъпилите вреди, и вина у причинителя. Съгласно презумцията на ал. 2 на чл. 45 от ЗЗД, вината на дееца се счита за налична до доказване на противното, от което следва извода, че доказателствената тежест за опровергаване на вината носи ответника. За установяване на останалите предпоставки на деликтната отговорност, доказателствената тежест съобразно чл. 127, ал. 1 от ГПК се носи от ищеца- при условията на пълно и главно доказване.

В тежест на ищеца е да докаже положителните факти, от съществуването на които извлича благоприятните за себе си правни последици, а именно, че настъпилите вреди за ищеца са произтекли от имотите, които са собственост на ответната страна, от която се търси отговорност, или се намират под неин надзор; да е налице бездействие на ответника, причинна връзка между противоправното деяние на ответника и вредите, а последните трябва да са пряка и непосредствена последица от това, че собственикът е бездействал и не е препятствал възможността вещта да причини щети. Следва да се докаже и размера на претендираните вреди. В тежест на ответника е да докаже липсата на вина за настъпилите за ищеца вреди, съответно наличието на обстоятелства, които водят до отпадане на неговата отговорност.

От цитираните заключения, изготвени по ч.гр.д. № .../2022 г. и ч.гр.д. № .../2022 г. двете по описа на НсРС, се установяват нанесените щети в студио № 28, студио № 32, студио № 33 и в апартамент № 37, собственост на ищеца, причинени от покривната тераса, от покрива при входа на апартамент № 33 и от покривната тераса на апартамент № 41, собствени на ответника, както и стойността на разходите за отстраняване на констатираните щети, за които са приложени подробни количествено-стойностни сметки.

Гореизложеното обосновава основателен извод, че е налице причинна връзка между теча от терасите от апартаментите на ответника и нанесените щети в собствените на ищцовото дружество апартаменти. Съдът счита, че по делото безспорно се доказва, че причинените вреди в апартамента на ищеца са в резултат от действията на

ответника, подробно описани в съдебно-техническите експертизи, което предполага реализиране на деликтната отговорност на ответника до размера на доказаните вреди.

Вредите са установени в размер, както следва: сумата от 404.34 лв. за студио № 28 в блок 4, сумата от 337.74 лв. за студио № 32 в блок 4, сумата от 182.82 лв. за студио № 33 в блок 5, сумата от 310.74 лв. за апартамент № 37 в блок 5, представляващи стойността на видовете СМР, необходими за отстраняване им, до които размери искове са основателни и доказани по размер.

Що се отнася до предявените иски за сумата от 263.34 лв., представляваща обезщетение за вредите в общите части на трети жилищен етаж в блок 4, както и за сумата от 232.27 лв., представляваща обезщетение за вредите в общите части на четвърти жилищен етаж в блок 5, съдът намира същите за неоснователни.

Редът за извършване на ремонт на общи части е регламентиран в ЗУЕС. Разпоредбата на чл. 48, ал. 1 от ЗУЕС предвижда, че ремонт, основно обновяване, реконструкция и преустройство на общите части или подмяна на общи инсталации и оборудване се извършва по решение на общото събрание на собствениците. В ал. 5 на цитираната норма е регламентирано, че за извършване на необходим ремонт на общи части на сградата се отпускат финансови средства незабавно с решение на управителния съвет (управителя), като общото събрание утвърждава направените разходи, които са удостоверени с платежни документи. Така според чл. 48, ал. 6 от 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, като в случай, че разходите, извършени от собственик, не бъдат възстановени по реда на ал. 6, той има право да предяви иск срещу останалите собственици (ал.7). За извършване на необходим ремонт на общи части на сградата се отпускат финансови средства незабавно с решение на управителния съвет (управителя). Общото събрание утвърждава направените разходи, които са удостоверени с платежни документи. Налага се извод, че за да се предприеме ремонт на общите части е необходимо преди това да се вземе решение на етажната собственост. В настоящия случай не са ангажирани твърдения и доказателства, че е взето решение за извършване на ремонтни дейности по отношение на общите части на етажната собственост, поради което съдът счита, че не са налице основанията за приложението на обсъжданата хипотеза.

Ето защо исквете за сумата от 263.34 лв., представляваща обезщетение за вредите в общите части на трети жилищен етаж в блок 4 и за сумата от 232.27 лв., представляваща обезщетение за вредите в общите части на четвърти жилищен етаж в блок 5, следва да бъдат отхвърлени, като неоснователни.

Предвид изложеното исквете за мораторна лихва следва да бъдат уважени за сумата в общ размер на 154.03 лв., представляваща обезщетение за вредите в студио № 28 и студио № 32, находящи в блок 4, както и студио № 33 и апартамент № 37,

находящи се в блок 5, като за разликата до пълния предявен размер от 215.81 лв. следва да бъде отхвърлен.

С оглед на този резултат на ищеца следва да бъдат присъдени направените по делото разноски в настоящото и в производството по обезпечаване на доказателствата, съразмерно на уважената част от исковете. Видно от списък за разноски по чл. 80 от ГПК ищецът претендира сумата от 5990 лв., като съразмерно уважената част следва да се присъдят разноски в исковото производство и в производството по обезпечаване на доказателства в размер на 4808.15 лв.

Мотивиран от горното, Н.ският районен съд

## РЕШИ:

**ОСЪЖДА** О.В.С., БУЛСТАТ ....., с адрес на територията на Република България в гр. С.В., общ. Н., к-с С.У., бл....., **да заплати на** „С.Г.Г“ ООД, ЕИК ....., със седалище и адрес на управление: гр. Б., ул. „Ш.“ № ..., ет. 1, ап. 3, представлявано от управителя В.Н.Е., **сумата в размер на 1235.64 лв.**, от които сумата от 404.34 лв., представляваща обезщетение за имуществени вреди в студио № 28 в блок 4, сумата от 337.74 лв., представляваща обезщетение за имуществени вреди в студио № 32 в блок 4, сумата от 182.82 лв., представляваща обезщетение за имуществени вреди в студио № 33 в блок 5, сумата от 310.74 лв., представляваща обезщетение за имуществени вреди в апартамент № 37 в блок 5, ведно със **законната лихва**, считано 20.01.2022 г. до окончателното изплащане на главницата, като **ОТХВЪРЛЯ** иска до пълния предявен размер от 1731.25 лв.

**ОСЪЖДА** О.В.С., БУЛСТАТ ....., с адрес на територията на Република България в гр. С.В., общ. Н., к-с С.У., бл. 5, ет. 5, ап. 41, **да заплати на** „С.Г.Г“ ООД, ЕИК ....., със седалище и адрес на управление: гр. Б., ул. „Ш.“ № ..., ет. 1, ап. 3, представлявано от управителя В.Н.Е., **сумата в размер на 154.03 лв.**, представляваща обезщетение за забава в размер на законна лихва върху уважената част от главницата, дължима за периода 20.01.2022 г. до 31.03.2023 г., като **ОТХВЪРЛЯ** иска до пълния предявен размер от 215.81 лв.

**ОСЪЖДА** О.В.С., БУЛСТАТ ....., с адрес на територията на Република България в гр. С.В., общ. Н., к-с С.У., бл. 5, ет. 5, ап. 41, **да заплати на** „С.Г.Г“ ООД, ЕИК ....., със седалище и адрес на управление: гр. Б., ул. „Ш.“ № ..., ет. 1, ап. 3, представлявано от управителя В.Н.Е., **сумата в размер на 4808.15 лв.**, представляваща направените в настоящото и в обезпечителното производство разноски, съразмерно на уважената част от исковете.

Решението подлежи на обжалване пред Окръжен съд - Б. в двуседмичен срок от уведомяването на страните за изготвянето му.

**Съдия при Районен съд – Н.:** \_\_\_\_\_