

РЕШЕНИЕ

№ 47

гр. МОНТА., 08.02.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – МОНТА. в публично заседание на шестнадесети януари през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Аделина Троева

Членове: Аделина Тушева
Елизабета Кралева

при участието на секретаря Мадлена Н. Митова
като разглежда докладваното от Аделина Троева Въззивно гражданско дело № 20221600500376 по описа за 2022 година

Производството е по чл. 258 и сл. от ГПК, образувано по въззивна жалба на xxxxx ЕООД против решение на Районен съд – МОНТА. от 25 август 2022 г. по гр. д. № 2131/2020 г.

Жалбоподателят xxxxx ЕООД, представлявано от управителя Зорница Б. И., обжалва решението в частта, с която дружеството е осъдено да плати на П. Б. Г. 1 448,67 лв за ремонт на покрив и на асансьор в сграда с идентификатор xxxxxx, както и законна лихва от завеждане на иска, а също и разноски. На първо място посочва, че искът по чл. 48, ал. 7 от ЗУЕС е недопустим, тъй като ищецът не е заявил искането си най-напред пред общото събрание. Искът срещу остА.лите притежатели на обекти в етажната собственост би бил допустим едва след изчерпване на реда за събиране на вземането с решение на ОС. Липсват доказателства този въпрос да е бил обсъждан от ОС и да е било взето Т. решение. Жалбоподателят изтъква, че първоинстанционният съд не е обсъдил всички наведени възражения, поради което решението е необосновано: игнорирал е възражението, че лицето, извършило ремонта на асансьора, не притежава лиценз за осъществяване на такава дейност от ДАМТХН.

На следващо място посочва, че разпоредбата на чл. 38 от ЗС, дефинираща понятието общи части, следва да бъде тълкувА. съобразно конкретните данни по делото. Асансьорът е посочен в примерното изброяване на общите части, но в

разглежда А.та хипотеза въззивникът притежава търговски обект на партерния етаж на сградата, с отделен вход и никога не е ползвал асансьора, който обслужва само жилищните обекти, достъпът до които се осъществява през отделен вход.

Жалбоподателят разглежда понятията основен и неотложен ремонт според смисъла на ЗУЕС и стига до извод, че ремонтът на покрива от 2019 г. не е бил необходим по смисъла на § 1, т. 12 от ЗУЕС, а подмяната на части на асансьора е обновление, но не и необходим ремонт.

Въззивникът моли решението да бъде отменено в обжалваната част и вместо него МОС да постанови ново, с което да отхвърли иска срещу „xxxxx ЕООД като неоснователен, като присъди и съответните разноски по водене на делото.

Въззиваемият П. Б. Г. не взема становище по въззивната жалба.

При въззивното разглеждане на делото не са събрани нови доказателства. МОС провери обжалвания съдебен акт като обсъди събраните в производството доказателства във връзка с доводите на страните и приема за установено следното:

Въззивната жалба е подадена от легитимирано да обжалва лице в срока по чл. 259, ал.1 от ГПК, поради което е процесуално допустима.

С обжалваното решение Районен съд - МонтА. е уважил иск на П. Г. против xxxxxЕООД за присъждане на сумата 1 448,67 лв заедно със законна лихва, представляващи разходи за ремонт на покрив и асансьор в сграда в режим на етажна собственост с идентификатор 48489.7.22.7. В първоинстанционното производство е установено, че дружеството -въззивник е собственик на самостоятелен обект с идентификатор 48489.7.22.7.15, представляващ магазин с площ 247,58 кв. м, както и на прилежащи мазе и тераса, а също и 18,93% от общите части на сградата. Ищецът в първоинстанционното производство П. Г. притежава жилище на последния етаж в същата сграда, която представлява жилищен блок на пет етажа. Отделните обекти в сградата принадлежат на отделни собственици, поради което сградата е под режим на етажна собственост. През 2018 г. Г. бил избран за управител на етажната собственост. През 2019 г. собствениците на жилища в сградата взели решение за ремонт на покрива и асансьора, който трябвало да се приведе в съответствие с техническите изисквания за сигурност при експлоатацията му. Г. поел организацията на ремонтите като наел „xxxxxx ООД да поправи покрива, за което била платена сумата 1 500 лв - удостоверено с приложени по делото фактури. Ремонтът на асансьора бил възложен на ЕТ xxxxxx– З. Ц и било платено възнаграждение от 6 086,80 лв.

За да уважи иска, МРС е приел, че както асансьорът, така и покривът имат статута на общи части в сградата – посочени са изрично като такива, а и отговарят на изискването на чл. 38 от ЗС да служат за общо ползване по естеството си. Поддържането на общите части е задължение на всички собственици на обекти в етажната собственост, затова всеки от тях следва да участва в разходите съразмерно на

притежавания от него дял от общите части на сградата. Съдът е изложил мотиви, че покривът се е нуждаел от ремонт поради появили се течове в жилищата на последния етаж, тъй като дъждовната вода не се отвеждала чрез улици. Относно асансьора съдът е стигнал до извод, че ремонтът е бил необходим, тъй като продължително време преди ремонта съоръжението е било спряно, защото не отговаряло на техническите изисквания за безопасност. Както ремонтът на покрива, така и на асансьора съдът е квалифицирал като необходими и е присъдил на ищеца съответни суми, дължими от притежателите на обекти в етажната собственост.

Въззивният съд намира, че решението на МРС следва да бъде отменено досежно плащане на разноските за ремонт на асансьора по следните съображения:

От събраните доказателства по делото безспорно е установено, че сградата на ул. „xxx“ № xxxxв гр. М е пететажен жилищен блок с магазин на нивото на улицата. В сградата отделните апартаменти принадлежат на различни собственици, магазинът е собственост на дружеството-въззивник. Съгласно чл. 37 от ЗС сградата има статут на етажна собственост, от което следва, че управлението ѝ се осъществява по реда на глава IV от ЗС и на ЗУЕС. Всеки собственик е длъжен да участва съразмерно с дела си в общите части в разноските, необходими за поддържането или за възстановяването им, и в полезните разноски, за извършване на които е взето решение от общото събрание.

В случая е необходимо да се обсъди възражението на въззивника дали асансьорът е обща част, която обслужва всички или само част от обектите в етажната собственост, за да се прецени дали „xxxxx ЕООД дължи суми за ремонт на асансьора.

По предназначението си асансьорът е съоръжение, което обслужва всички собственици на отделни обекти в етажната собственост. Той е изрично посочен в примерното изброяване на общите част в чл. 38, ал. 1 от ЗС. В конкретния случай обаче е необходимо да се отчете спецификата на сградата. Тя представлява пететажен жилищен блок, в който партерният етаж е магазин, архитектурно обособен със самостоятелен вход за клиенти и вход за зареждане. Жилищната част на сградата има отделен вход за достъп до остА.лите обекти в етажната собственост. От събраните гласни доказателства (свидетелите М И. и М.) е установено, че нито клиентите, нито служителите на магазина преминават през входа за достъп до жилищата и никога на са го ползвали, т.е. те не се нуждаят и от асансьора, за да бъдат улеснявани в ползването и експлоатацията на търговския обект. Макар и обща част, асансьорът в процесната сграда се явява общ само за лицата, чиито обекти обслужва, а въззивникът не е сред тях, поради което и не следва да участва в разходите за ремонт и поддръжка на съоръжението.

Искът за заплащане на припадаща се част от разходите за ремонт се основава на общия принцип за недопускане на неоснователно обогатяване. Ищецът П. Г. е

направил разноси за ремонт, които иначе са дължими пропорционално и от останалите притежатели на обекти в етажната собственост и така те, спестявайки разноските, са се обогатили за негова сметка. След като собственикът на магазина не използва асансьора, то ремонтът на същия не му носи ползи и не води до спестяване на разходи за нещо, което той не ползва.

МОС приема, че асансьорът в сграда с идентификатор 48489.7.22.7 е обща част по предназначение, която не се ползва от дружеството-въззивник, поради което то не следва да участва в разходите за извършения ремонт, поради което и искът в тази част е неоснователен.

Тъй като „xxxxx“ ЕООД не е пасивно легитимиран по иска за заплащане на разноси за ремонт на асансьора, то обсъждането на доводите дали ремонтът на съоръжението е бил необходим по смисъла на § 1, т. 8 от ДР на ЗУЕС и дали е качествено извършен е безпредметно и не би довело до различен изход на спора.

МОС обаче намира за основателен иска за заплащане на съответна част от разноските за ремонт на покрива на сградата. Покривът е обща част по естеството си, защото сградата конструктивно не би могла да съществува без него. Ползването му не може да бъде изключено по отношение на някои от притежателите на обекти в етажната собственост, затова всички са длъжни да участват в разходите за поддържането и ремонтирането му, дори когато вредите от повредата му са се проявили само в обектите непосредствено под него.

В процесния случай в показанията на свидетелите Б. Н. М. В. и В. М. се съдържат данни, че покривът е бил увреден, появили се течове в жилищата на последния етаж. Вещото лице по назначената техническа експертиза е дало заключение, че смяната на барбикани е било наложително, за да се осигури оттичане на дъждовната вода, която поради задържането ѝ на покрива е прониквала в жилищата. По същата причина необходимо е било и поставянето на хидроизолация на покрива.

Течовете от покрива създават значителни неудобства за нормалното използване на сградата и самостоятелните обекти в нея, поради което отстраняването им се дефинира като необходим ремонт съгласно § 1, т. 8 от ДР на ЗУЕС. Разходите за ремонта следва да се поемат от всички притежатели на обекти в етажната собственост на основание чл. 48, ал. 3 от ЗУЕС.

Разходите за хидроизолация и подмяна на елементи от покривната конструкция са в размер на 1500 лв, което се установява от фактурата, издадена от извършил ремонта строител. Безспорно е, че сумата е била платена от въззиваемия П. Г. – фактура № 244/09.06.2020 г.

По правилото на чл. 48, ал. 1 от ЗУЕС ремонт на общи части се извършва след решение на общото събрание на собствениците в етажната собственост. Необходим ремонт може да се предприеме от отделен собственик и без решение на ОС – чл. 48, ал.

6 от ЗУЕС. В този случай обаче разходите следва да бъдат одобрени от общото събрание на етажната собственост и едва тогава да се пристъпи към разпределяне на сумата между отделните собственици – чл. 48, ал. 6 от ЗУЕС. В този смисъл доводите на въззивника, че искът по чл. 47, ал. 7 от ЗУЕС се предявява след изчерпване на процедурата пред общото събрание, са основателни.

МОС обаче приема, че макар да няма отразено в протокол Т. решение, то налице е било съгласие на собствениците както за извършване на ремонта, защото на всички е било известно състоянието на покрива, така и за одобряване на разходите, защото част от собствениците доброволно са платили припадащите им части от стойността. ЗУЕС не предвижда изрично писмена форма за действителност на решението, поради което съдът приема, че е установено с достатъчна категоричност необходимостта от ремонт на покрива и приемането на разходите от притежателите на имоти в жилищния блок.

От това следва, че искът срещу „xxxxЕООД за заплащане на съответна част от разходите за необходим ремонт на покрива е основателен. Съгласно нотариален акт за придобиване на магазина № 163/22.05.2018 г. въззивникът притежава 18,93 % от общите части на сградата и такъв дял от разходите за ремонт следва да поеме, т.е. искът е основателен за сумата 283,95 лв.

Обжалваното решение следва да се отмени в частта, с която „xxxx ЕООД е осъдено да плати на П. Г. сумата над 283,95 лв до 1448,67 лв и вместо него постановява ново, с което отхвърля иска в тази част като неоснователен.

При този изход на процеса на въззивника се дължат разноски съразмерно отхвърлената част от иска или 599,56 лв за двете съдебни инстанции. Разноските на въззиваемия, ищец в първоинстанционното производство, се определят пропорционално на уважената част от иска, поради което обжалваното решение следва да бъде отменено в частта, с която дружеството-въззивник е осъдено да плати разноски над сумата от 529,34 лв.

РЕШИ:

ОТМЕНЯ решение на Районен съд – МонтА. № 260075/25.08.2022 г. по гр. д. № 2131/2020 г. В ЧАСТТА, с която xxxxxx ЕООД, ЕИК 111506078, представлявано от управителя Зорница Б. И., е осъдено да плати на П. Б. Г., ЕГН *****, сума над 283,95 лв до присъдения размер от 1448,67 лв - разноски за необходим ремонт на сграда етажна собственост с идентификатор 48489.7.22.7, а също и деловодни разноски над сумата 529,34 лв, вместо което ПОСТАНОВЯВА:

ОТХВЪРЛЯ като неоснователен иск с правно основание чл. 48, ал. 7 от ЗУЕС, предявен от П. Б. Г., ЕГН *****, против „xxxxx ЕООД, ЕИК 111506078, представлявано от управителя З. Б. И., над сумата 283,95 лв до размер от 1448,67 лв,

представляващи разноси за необходим ремонт на сграда етажна собственост с идентификатор 48489.7.22.7 в гр. xxxx., ул. „xxxxxx“ № xx

ПОТВЪРЖДАВА решение на Районен съд – МонтА. № xxxx г. по гр. д. № 2131/2020 г. В ЧАСТТА, с която „xxx“ ЕООД, ЕИК 111506078, представлявано от управителя З Б. И., е осъдено да плати на П. Б. Г., ЕГН *****, сума от 283,95 лв, представляващи разноси за необходим ремонт на сграда етажна собственост с идентификатор 48489.7.22.7 в гр. М ул. „П. Яворов“ № 2, както и законна лихва върху тази сума от 6 октомври 2020 г. до окончателното изплащане.

ОСЪЖДА П. Б. Г., ЕГН *****, да плати на „xxxxx“ ЕООД, ЕИК 111506078, разноси за двете съдебни инстанции в размер на 599,56 лв.

Решението не подлежи на касационно обжалване.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____