

# РЕШЕНИЕ

№ 471

гр. Горна Оряховица, 08.11.2021 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**РАЙОНЕН СЪД – ГОРНА ОРЯХОВИЦА, VI СЪСТАВ**, в публично заседание на двадесет и осми септември през две хиляди двадесет и първа година в следния състав:

Председател: Красимира Ив. Николова-Петрова

при участието на секретаря Милена Гр. Димитрова  
като разгледа докладваното от Красимира Ив. Николова-Петрова Гражданско дело № 20204120102010 по описа за 2020 година

за да произнесе, взе предвид следното :

Предявен е иск с правно основание чл.79,ал.1 от ЗЗД във вр. чл.69,ал.1 във вр. чл.63,ал.1 от ЗЗД.

Ищецът В. Й. П. с ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес : град Г.О., чрез пълномощник – адвокат К.С. от ВТАК, твърди в исковата си молба и в уточнението към нея, че ищецът живее в общинско жилище, предоставено му от Община Горна Оряховица през 2006 г., находящо се в гр. Горна Оряховица, ул. ..Посочва, че през годините и до настоящия момент отношенията му с ответника са „коректни“ с малки изключения. Заявява, че от миналата година вече има голям проблем с ВиК инсталацията на цялата сграда. Твърди, че той за своя сметка (така, както е по договор), е отстранил неизправностите по ВиК, които са в неговия апартамент, но проблемът продължава и в апартамент № 1 в момента е нещо страшно: на ден е принуден да изхвърля с кофа и парцал не по-малко от 100 л. битово-фекални води, не само от мокрото помещение, а и от дневната, в която пребивава. Заявява, че всичко в апартамента е във влага и мухъл, а той е с установено белодробно заболяване и постоянно е със задух и кашлица, но не може да си позволи да напусне, тъй като няма възможност. Твърди, че за този проблем е подал сигнал до наемодателя Община Горна Оряховица - за ужасните условия, в които е принуден да живее в 21 век. Счита, че в същото положение са и голяма част от другите наематели на сградата, но всеки отговаря за себе си. Посочва, че с констативен протокол от 04.08.2020г. за извършен оглед на жилищната сграда, Комисията констатира, че в апартамент № 1 (В.П.) няма проблеми???, но в т.6 от същия протокол Комисията стига до

извода, че „сградата няма никакви санитарно-хигиенни условия за живот“ и следват редовните препоръки, а именно : цитиране на клаузи от договора за отдаване под наем на общинско жилище от 2006г. Безкрайно изненадан от констатацията на 05.08.2020г., В.П. - наемател на „безпроблемния апартамент № 1“, подал заявление до Кмета на Община Г. Оряховица с вх. № 9400-1348/05.08.2020г., в което подробно изложил съображения и направил искане... Заявява, че в отговор на това негово заявление последвал нов констативен протокол от 26.08.2020г., в който Комисията установява, че в безпроблемния преди месец апартамент № 1 е установена „битово- фекална вода по пода на банята, излизаща от сифона на помещението, а мазилката на тавана на мокрото помещение е разрушена и паднала вследствие на теч от мокрото помещение а 2 етаж“, като следват същите констатации и препоръки, които за жалост са неизпълними с оглед възможностите на болшинството от наемателите. Отчаян от безхаберията на общинската администрация, ищецът изпратил покана с вх. № 9400-1849/06.10.2020г., с която поканил Общината - като наемодател да предприеме действия за решаване на проблема, но не последвало нищо. Сочи, че същите тези констатации е направила и РЗИ - В. Търново след направена проверка по негов сигнал.

Заявява, че според договора за отдаване под наем на общинско жилище от 2006г. и чл.231,ал.1 и ал.2,предл.1 от ЗЗД, дребните поправки, отнасящи се до повреди, които се дължат на обикновено употребление, като замърсяване на стени в помещенията, разяждане на кранове, на брави, запущване на комини и други такива са за сметка на наемателя, а поправките на всички други повреди, ако не са причинени виновно от наемателя, са за сметка на наемодателя. Твърди, че в тази насока е разпоредбата на чл.16 от ЗОС - поддържането и ремонтите на имотите и вещите - общинска собственост, се извършват от лицата, на които са предоставени за управление, като необходимите средства се предвиждат ежегодно по бюджетите им (общинските жилища предназначени за отдаване под наем на лица с установени жилищни нужди са собственост и се управляват от Общината). Сочи, че в тази насока е и разпоредбата на чл.17,ал.1 от ЗОС - поддържането и текущите ремонти на имотите и вещите - общинска собственост, отдадени под наем или предоставени за ползване, се извършват от наемателите или ползвателите им в съответствие с разпоредбите на ЗЗД, като с договор може да се уговори основните ремонти да се извършват за сметка на наемателите и ползвателите (няма такава уговорка в договора за отдаване под наем на общинско жилище от 2006г.). Твърди, че проблемът в цялата сграда, а оттам и в неговия апартамент № 1, който обитава по силата на договора за наем, е в много старата и амортизирана ВиК инсталация, която редовно се запущва, а зимата замръзва, и от това следват всички проблеми и течове в неговия апартамент, които е описал. Заявява, че цялата подземна част на блока, в който е неговият апартамент, от години е в 30- 50 см. битово-фекални води и този проблем се знае от всички. Счита, че решаването на този проблем е само и единствено по възможностите на наемодателя Община Горна Оряховица, която има и финансовата и техническата възможност за решаване на проблема. Заявява, че текущите ремонти, които са вследствие на ежедневна употреба, той ги е извършвал винаги сам и за своя сметка, без да „притеснява“ никого, дори пак сам за своя сметка преди няколко години

наел фирма, която да почисти комина, за което уведомил наемодателя, а той го посъветвал да си „събере разходите от другите наематели!!!“. Твърди, че не може сам да отстрани неизправностите по цялата ВиК инсталация на сградата, тъй като това е много капиталоемко, а той няма тази финансова възможност.

Моли съда да се произнесе с решение, с което да осъди наемодателя Община Горна Оряховица да изпълни задължението си като страна по договор за отдаване под наем на общинско жилище от 2006г. да отстрани неизправностите по ВиК инсталацията на цялата сграда, вкл. всички централни тръби на отходната канализация на сградата, почистване и отводняване на мазите и подземните части на блока, тъй като по закон (ЗОС) на общината е възложено да отговаря за стопанисването на общинските обекти, вкл. и жилищата за настаняване на лица с установени жилищни нужди. Моли съда да му бъдат присъдени и направените по делото разноски.

В съдебно заседание, ищецът лично и чрез пълномощника си – адв. К.С. от ВТАК, поддържа предявения иск. Излага съображения в писмена защита. Моли съда да уважи изцяло предявения иск и да му присъди направените по делото съдебни разноски.

Ответникът Община Горна Оряховица, с адрес : град Горна Оряховица, пл. „Георги Измирлиев” № 5, представлявана от инж. Добромир Добрев – кмет на Община Горна Оряховица, чрез пълномощник – юрисконсулт В. ЕНЧ., депозира писмен отговор в срока по чл.131 от ГПК. Ответникът изразява становище, че предявеният иск е подсъден на първа инстанция на Районен съд - Горна Оряховица, предявен е от дееспособно лице, поради което същият е допустим, но е изцяло неоснователен. Счита за неправилно твърдението на ищеца за отговорността за отстраняване на неизправностите по ВиК от общината.

Твърди, че всички общински жилища на адрес в гр. Горна Оряховица, ул. ..са ремонтирани по проект, като непосредствено след ремонта всички жилища са отдадени под наем в безупречно изряден вид и с изключително добри условия за живот. Сочи, че с договор за отдаване под наем на общинско жилище от 06.10.2006г. Община Горна Оряховица е отдала под наем на В. Й. П. общинско жилище с адрес : гр. Горна Оряховица, ул..., за срок от 10 години, като след изтичане срока на договора ищецът е подал собственоръчно написано от него заявление за продължаване на договора за наем на ползваното от него жилище. Посочва, че съгласно чл.229,ал.1 от ЗЗД максималният срок за договор за наем е 10 години и с оглед нормативните изисквания, със Заповед № 2999 от 05.10.2016г. на Кмета на Община Горна Оряховица, В. Й. П. е настанен в същото общинско жилище, което е ползвал до момента. Заявява, че на основание посочената заповед е сключен нов договор за отдаване под наем на общинско жилище от 06.10.2016г., с който на ищеца В. Й. П. е отдадено под наем за срок от 6 месеца отново общинското жилище, което е ползвал до момента с адрес : гр. Горна Оряховица, ул..., а след изтичане на 6-те месеца срокът на договора за наем с два броя анекси е удължен съответно с 2 (две) и впоследствие с 5 (пет) години, като договорът и анексите към него са подписани лично от В.П.. Сочи, че съгласно разпоредбата на чл.17 от Закона за общинската собственост, поддържането и текущите ремонти на имотите и вещите - общинска собственост, отдадени под наем или

предоставени за ползване, се извършват от наемателите или ползвателите им в съответствие с разпоредбите на ЗЗД, а според ал.2, с договор може да се уговори основните ремонти да се извършват за сметка на наемателите и ползвателите. Посочва, че съгласно буква „Д“ от т.1 от Раздел IV „Права и задължения на наемателя“ от сключения договор за наем, наемателят „се задължава да поддържа в пълна изправност и чистота наетия жилищен имот и всички инсталации в него, грижливо да се отнася към местата за общо ползване и техните инсталации, както и към цялото имущество на сградата, в която се намира наетото помещение.“, а според буква „З“ от т.1 от Раздел IV „Права и задължения на наемателя“ от сключения договор за наем, наемателят се задължава „да извърши през времетраенето на настоящия договор за своя сметка и със свои средства текущия ремонт на повредите в резултат на обикновена употреба, като боядисване на стените и таваните, пребоюдисване на вратите, прозорците и подовете, поставяне на счупени стъкла, подмяна на брави, ръкохватки, мартинки, райбери, панти за врати и прозорци, електрически ключове, контакти, фасонки, звънчеви и бутонни контакти, радиаторни вентили, стълбищни автомати за осветление, почистване на септични ями, отпушване на комини и вътрешна канализация, поправка и подмяна на всички видове чешми, батерии, душеве, тоалетни чинии и бидета, поддръжка на вътрешните домофони, телефонни и радиофикационни инсталации“. Заявява, че с подписването на договора си за наем господин П. и всички останали наематели са се задължили да извършват горепосочените действия и да поддържат жилищата в добро състояние. Пояснява, че във вход „В“ на ул...е получават периодично жалби от господин П. за различни щети в апартамента му. Твърди, че Община Горна Оряховица по никакъв начин не е бездействала, а многократно е сформирала комисии и е посещавала въпросния блок с вход А, като при посещенията е установено, че ползвателите на общински апартаменти не ги поддържат в добро състояние, не използват и не се отнасят с грижата на добри стопани към предоставеното им за ползване общинско имущество, и с действията си причиняват вреди и щети на наетите апартаменти и респективно на общите части - ВиК инсталации. Заявява, че макар и с действията си наемателите да допринасят за запушване на вътрешната канализационна система, а почистването на ВиК инсталациите в блока да е прехвърлено като задължение на наемателите, Община Горна Оряховица няколко пъти е почиствала събраната вода в мазите, както и вътрешната шахта и вертикалната канализационна тръба. Посочва, че последното почистване на вътрешната шахта и вертикалната канализационна тръба със средства на Община Горна Оряховица е извършено на 03.10.2019г. от фирма „Комунални услуги ВТ“ ЕООД, за което Община Горна Оряховица е заплатила 720,00 лв. с ДДС.

Твърди, че в жилищната сграда, находяща се на ул...., вътрешната канализационна система се запушва периодично, наемателите изхвърлят неразградими отпадъци в тоалетните чинии /краставици на едри парчета, обелки от картофи, части на дрехи и др./, които запушват вертикалните канализационни тръби и шахтата на сградата, което прави невъзможно оттичането на мръсната вода от жилищата на наемателите. Заявява, че освен това във всички апартаменти има течове в мокрите помещения, поради неизправни тоалетни казанчета и мивки. С оглед факта, че почистването на вътрешната канализационна система е

вменено на наемателите на общинските жилища, и едновременно с това те със своите действия допринасят за запушване на канализационните тръби, Община Горна Оряховица многократно е правила предписания на наемателите да извършат необходимите почиствания и поправки на инсталациите в апартаментите си в блока. Поради това, счита, че искът на В.П. е неоснователен и не Община Горна Оряховица, а наемателите следва да заплатят и организират почистването. Моли съда да му присъди направените от Община Горна Оряховица съдебни разноски, вкл. юрисконсултско възнаграждение.

В съдебно заседание, ответникът, чрез процесуалния си представител – юрисконсулт В. ЕНЧ., поддържа отговора на исковата молба. Излага съображения в писмена защита. Моли съда да отхвърли предявения иск и да му присъди направените по делото разноски, както и юрисконсултско възнаграждение.

Съдът, след като взе предвид становищата на страните, прецени събраните по делото доказателства, поотделно и в тяхната съвкупност, съобразно изискванията на чл.235,ал.2 от ГПК, приема за установено от фактическа страна следното:

Съдът е приел за безспорни фактите, че между страните по делото е съществувало облигационно отношение, което е възникнало по силата на валидно сключен и действителен договор за отдаване под наем на общинско жилище от 06.10.2006г., по силата на който Община Горна Оряховица – наемодател е предоставила на В. Й. П. – наемател, за временно и възмездно ползване, срещу заплащане на уговорената наемна цена, следния свой собствен недвижим имот, а именно : апартамент № 1, собственост на Община Горна Оряховица, състоящ се от стая, кухня, сервизни помещения, коридор и тераса, с жилищна площ 17 кв.м. и нежилищна площ 23,60 кв.м., и мазе № 1 с площ от 5,20 кв.м., намиращ се в гр. Горна Оряховица, ул. ..., с уговорката този имот да се използва като жилище, при условията и по начина, визирани в договора. От приетото писмено доказателство – протокол-опис от 01.11.2006г., се установява, че описаното жилище е предадено от наемодателя на наемателя, оборудвано с всички необходими вещи и годно за обитаване.

От приетите писмени доказателства - писмо вх. № 9400-2405/22.08.2016г. от В. П. и приложенията към него, в т.ч. заявление за настаняване в общинското жилище, платежно нареждане за платен депозит, и др., се установява, че ищецът е поискал продължаване на ползването на предоставеното му общинско жилище.

Със Заповед № 2999 от 05.10.2016г. на Кмета на Община Горна Оряховица, В. П. е настанен под наем в апартамент № 1, частна общинска собственост, състоящ се от помещения с жилищна площ 17 кв.м. и нежилищна площ 23,60 кв.м., полезна площ 40,60 кв.м., находящ се в гр. Горна Оряховица, ул.....,за срок от 6 месеца, срещу месечна наемна цена от 24,77 лв. без ДДС.

Видно от приетото писмено доказателство – заверен препис от договор за отдаване под наем на общинско жилище от 06.10.2016г., между страните по делото е възникнало ново облигационно отношение на основание цитирания валидно сключен и действителен договор за наем от 06.10.2016г., по силата на който Община Горна Оряховица – като наемодател е

предоставила отново на В. Й. П. – като наемател, за временно и възмездно ползване, срещу заплащане на уговорената наемна цена от 24,77 лв. без ДДС, следния свой собствен недвижим имот, а именно : апартамент № 1, собственост на Община Горна Оряховица, състоящ се от стая, кухня, сервизни помещения, коридор и тераса, с жилищна площ 17 кв.м. и нежилищна площ 23,60 кв.м., и мазе № 1 с площ от 5,20 кв.м., намиращ се в гр. горна Оряховица, ул. ..., с уговорката този имот да се използва като жилище, за срок от 6 месеца, при условията и по начина, визирани в договора.

Приетите писмени доказателства – анекс от 06.04.2017г. и анекс от 08.10.2018г., двата към договор за отдаване под наем на общинско жилище от 06.10.2016г., писмо изх. № РД 9400-2297/11.10.2018г. на Община Горна Оряховица, писмо вх. № 9400-2337/18.10.2018г. от В. П. с приложения, удостоверяват, че срокът на договора за отдаване под наем на общинско от 06.10.2016г. е продължен по искане на наемателя първоначално за срок от 2 години с анекса от 06.04.2017г., а впоследствие – за срок от 5 години - с анекса от 08.10.2018г.

Безспорен между страните е фактът, че към настоящия момент ищецът продължава да живее и да обитава описаното по-горе общинско жилище.

Видно от приетите писмени доказателства - заявление вх. № 9400-602/01.03.2019г. от В. П., писмо изх. № РД 9400-602-1/11.03.2019г. на Община Горна Оряховица и известие за доставяне, Заповед № 1285 от 02.05.2019г. на Кмета на Община Горна Оряховица, констативен протокол от 15.05.2019г., на 01.03.2019г. ищецът е депозирал до кмета на Община Горна Оряховица заявление, че в жилището му от розетката на кюнците през комина и долната розетка на комина се изливат и се стичат смола и асфалт, които впоследствие се втвърдяват и увреждат жилището, както и са вредни за здравето му, като е поискал съдействие от наемодателя да организира среща на всички наематели, които да поемат финансова отговорност за почистване на комина. Цитираните писмени доказателства сочат, че по случая е извършена проверка и е съставен констативен протокол от 15.05.2019г. на комисия при Община Горна Оряховица, в който е удостоверено, че по време на проверката е констатирано наличие на вода по стълбите и прилежащата им площадка на етаж 1, идваща от апартамент № 2, в който е открита вода по пода на коридора и банята; в ап. № 1 с наемател В.П. е установено изтичане на черни смолисти вещества; в ап. № 3 и в ап. № 6 е установено голямо количество влага по стените и тавана на банята, дневната и коридора; в ап. № 7 е констатирано наличието на купчина, предназначена за огрев, съдържаща освен дървен материал и парчета от пластмаса, а при проверка от „ДПК и ПД“ при РСПБЗН са открити и парцали и дрехи; по тавана на банята на ап. № 9 се забелязва обилно количество мухъл и влага; по пода на коридорите към избените помещения са разхвърляни отпадъци, при влизане във входа се усеща миризмата от канализацията, а по пода към мазетата – значително количество битово-фекални води. Видно от същите писмени доказателства, по време на извършената проверка е установено, че всички жилища са силно занемарени, неподдържани и в критично състояние за обитаването им, вследствие на което е дадено предписание към наемателите да извършат за своя сметка и със свои средства текущ ремонт на повредите в резултат на обикновена употреба, като отпушване на комини и

вътрешна канализация, поправка и подмяна на всички видове чешми, батерии, душеве, тоалетни чинии; да поддържат в пълна изправност всички инсталации в наетите жилища, в т.ч. да извършат пълна ревизия на ВиК инсталацията и произтичащия от нея ремонт, както и да наемат оторизирана фирма, която да извърши почистване на коминното тяло.

От приетите писмени доказателства - писмо изх. № РД 9400-1094/22.05.2019г. и известие за доставяне, писмо вх. № 9400-1371/05.07.2019г. от В. П., протокол за почистване на комина от наемателите, се установява, че ищецът е осъществил за своя сметка еднократно почистване на коминното тяло, обслужващо наетото от него общинско жилище и още два апартамента от същата сграда, за което е платил сумата 45 лв., след което е поискал от Община Горна Оряховица съдействие за търсене на отговорност от останалите наематели, които не желаят да поемат финансов ангажимент и отговорност.

Със заявление вх. № 9400-1651 от 14.08.2019г., В. П. е поискал от общината-наемодател съдействие да бъде преместен в друго общинско жилище, тъй като вследствие горенето на дрехи, парцали, пластмаса и найлони от ап.7 и токсичните вещества, попадащи в жилището му по този начин, е получил необратими увреждания на дихателната си система. С писмо изх. № РД 9400-1651-1 от 22.08.2019г. на Община Горна Оряховица и известие за доставяне, ответникът е уведомил ищеца, че не разполага с други свободни общински жилища.

От приетите писмени доказателства – Заповед № 2572 от 28.08.2019г. на Кмета на Община Горна Оряховица, писмо изх. № РД9400-2711/18.11.2019г. на Община Горна Оряховица и известие за доставяне, протокол от 03.10.2019г. за почистване на вътрешната канализационна система и шахтата, заедно с фактура и платежно нареждане, се установява, че на 03.10.2019г. е получен сигнал в общината за събрана вода в сутерена на процесната сграда, изпратени са специалисти от ВиК, които установили, че проблемът не е във външната за сградата шахта, препоръчали да се извика помпа с голяма мощност, която да продуха вътрешната шахта и вертикалната канализационна система на входа, като препоръката е изпълнена от наемодателя, на място е изпратена фирма и след няколко часа работа на помпата шахтата започнала да поема водите от етажите и сутерена. С протокола от 03.10.2019г. е установено, че в процесната жилищна сграда периодично се запуща вътрешната канализационна система, изхвърлят се неразградими отпадъци в тоалетните чинии /краставици на едри парчета, обелки от картофи, части от дрехи и пр./, които запущат шахтата и вертикалната канализационна система на сградата, а това води до невъзможност да се отича мръсната вода от жилищата на наемателите; поради неизправни тоалетни казанчета и спукани тръби, отвеждащи мръсната вода, има течове в мокрите помещения.

Видно от приложените заверени преписи от Заповед № 1791 от 03.06.2020г. на Кмета на Община Горна Оряховица и констативен протокол от 04.06.2020г., при извършената на 04.06.2020г. проверка не е правен оглед на процесното жилище, ползвано от ищеца, тъй като същият е заявил, че при него няма проблеми; проверяваща комисия е констатирила, че наемателите на жилища не са изпълнили предписанието от предходната проверка за спиране на течовете в санитарните възли; в коридорите,прилежащи към избените помещения, по

пода са разхвърляни отпадъци; при влизане във входа се усеща миризмата от канализацията, а по пода към мазетата има значително количество битово-фекални води; от прозореца към избените помещения се вижда, че липсва капакът на ревизионния отвор, отпадъците се задържат в тръбата, а мръсната вода се оттича в избените помещения; сградата няма никакви санитарно-хигиенни условия за живот; всички жилища са силно занемарени, неподдържани и в критично състояние за обитаването им; необходимо е всеки наемател да подмени компрометираните части на ВиК инсталацията в наетото жилище, да направи ревизия на водопроводните тръби, както и подвързването на санитарното обзавеждане, като част от влагата и мухъл са от непочистване и непроветряване на мокрите помещения.... С цитирания констативен протокол е предложено всички наематели да съберат средства и да наемат специалист, който да отстрани поредното запушване в срок от 2 седмици.

Със заявление вх. № 9400-1348 от 05.08.2020г., В. П. е уведомил общината-наемодател, че е налице нов проблем – запушване на вертикалния мръсен канал между първи и втори етаж във вход В, вследствие на което мръсната вода от горните два етажа избива от неговия сифон и се появява мухъл, жилището му се превръща в септична яма, а миризмата е като от екарисаж; че той многократно е чистил сифона до вертикалния клон и е вадил какво ли не : найлонови торбички, найлонови опаковки от колбаси, кабели, изрезки от гума, дори кучешки изпражнения и др. В цитираното заявление П. е посочил също, че според него проблемът е от ап. № 7 на трети етаж, обитаван от Р.В.Т., с която е разговарял многократно да не изхвърля неща и да задръства канала, но резултатът е нулев, *поради което е отправил искане за нова проверка от страна на наемодателя и вземане на мерки, в т.ч. изваждане на наемател от общинското жилище.*

Видно от приетите писмени доказателства - Заповед № 2894 от 25.08.2020г. на Кмета на Община Горна Оряховица, констативен протокол от 26.08.2020г., писма до наемателите, известия за доставяне, писма до наемателите, на 26.08.2020г. е извършена нова проверка от комисия при Община Горна Оряховица, в хода на която е установено, че в ап. № 1 с наемател В.П. е налице битово-фекална вода по пода на банята, излизаща от сифона на помещението, а мазилката на тавана на санитарното помещение е разрушена и паднала вследствие на теч от мокрото помещение на втория етаж; в ап. № 7 с наемател З.П. е констатирано, че банята не се ползва по предназначение и при изливане на вода в тоалетната чиния на ап. № 7 част от същата излиза от сифона в банята на първия етаж в ап. № 1; в коридорите към избените помещения са разхвърляни отпадъци, при влизане във входа се усеща миризмата от канализацията, а по пода към мазетата – значително количество битово-фекални води; от прозореца към избените помещения се вижда, че липсва капакът на ревизионния отвор, отпадъците се задържат в тръбата, а мръсната вода се оттича в избените помещения. Видно от същите писмени доказателства, по време на извършената проверка е установено, че сградата няма никакви санитарно-хигиенни условия за живот; всички жилища са силно занемарени, неподдържани и в критично състояние за обитаването им, вследствие на което е дадено предписание към наемателите в срок от 7 дни от датата на получаване на протокола да съберат средства и да наемат специалист, който да отстрани



поредното запушване, а след възстановяване на проводимостта на инсталацията, отвеждаща отпадните води, да се почистят общите части и жилищата в сградата от натрупаните неизползваеми вещи и отпадъци, като при неизпълнение на дадените предписания в указания срок ще бъдат предприети последващи действия съгласно т.1,б.“Г“ от раздел VI „прекратяване на договора“ от договорите за отдаване под наем на общинско жилище. От приложените известия за доставяне се установява, че горепосоченият КП е връчен на наемателите на процесната сграда в периода 25-28.09.2020г., като едноседмичният срок е изтекъл на 05.10.2020г.

Видно от показанията на св. Д.В. /наемател в процесната сграда/, същата е съсед на ищеца П. от 2006 година, като тя е на втория етаж вдясно, а той е на първия етаж вляво. Свидетелката сочи, че в жилищата в техния вход навсякъде има поражения от влага и течове, но най-тежко е състоянието на В., защото всичко се излива при него, той постоянно изхвърля фекални води. От показанията на св. Василева се установява, че това идва от запушена тръба, водата не може да се изтича и идва в банята на Веско, там всичко е наводнено и водата се изхвърля с кофи. Свидетелката В. удостоверява, че този проблем е от години, от общината са идвали, давали са акъл, но нищо не се е променило. Видно от показанията на св. В., в началото сградата била в много добро външно състояние, апартаментът ѝ също бил в добро състояние, но после се развалил от комшийката ѝ отгоре, банята ѝ започнала да тече и тя се е оплаквала. Счита, че тръбите на блока са лоши.

Видно от заключението на приетата и неоспорена от страните СТЕ, по вертикалните клонове на канализационната инсталация на вх.В на сградата, намираща се в гр.Горна Оряховица, ул..., няма физическо овехтяване и амортизиране, по-голямо от нормалното, за срока ѝ на експлоатация - 15 години, като за овехтяването и амортизирането на хоризонталния канализационен клон на сградата, който е изграден през 1976 г., експертизата не може даде заключение тъй като той е вкопан, а сутеренът на вх. В е под вода и не са открити ревизионни шахти за проверка на състоянието му. От приетата СТЕ се установява, че овехтяването и амортизирането на ВиК инсталацията на сградата, намираща се в гр. Горна Оряховица, ул... не е причина за овлажняването на стените и тавана на мокрото помещение и излизане на отпадни води от сифона по пода на банята в жилището на ищеца, както и за наводняването на подземната част на сградата. Експертизата установява, че овлажняването на стените и тавана на мокрите помещения в огледаните жилища се дължи на конденз по водопроводните тръби и фуги в подовата конструкция на сградата, през които прониква влага от мокрите помещения на горните етажи; излизането на отпадни води от сифона на банята в жилището на ищеца се дължи на запушване на вертикален канализационен клон, към който е присъединен сифонът; запушването е предизвикано от битови отпадъци и фекални води в неустановено от експертизата място в сутерена на сградата. Видно от заключението, има запушване на вертикален канализационен клон, обслужващ санитарните прибори на североизточните жилища на процесната сграда, а избените помещения са наводнени около 25 см. и не е открита шахта или ревизионен отвор за установяване на мястото на запушване на вертикалния канализационен клон от

канализационната инсталация на сградата. Видно от писменото заключение, констатираните при огледа некачествени сифони на мивки, теч на тоалетно казанче, неизолирани водопроводни тръби, компрометирана хидроизолация на подовата конструкция на мокрите помещения показват неправилна употреба и незадоволителна грижа по отношение на ВиК инсталацията на отделните жилища. Видно от приетата СТЕ, канализационната инсталация от жилището на ищеца към вертикалния канализационен клон към момента на експертизата е непроектируема поради запушване на вертикалния клон, като запушването е поради попадане в канализацията на битови отпадъци, каквито се виждат в наводнения сутерен – остатъци от плодове и зеленчуци, мазнини, парцали и др.

Съдът кредитира изцяло заключението на приетата СТЕ като обосновано, кореспондиращо на приетите писмени и гласни доказателства и неоспорено от страните.

Предвид установената фактическа обстановка се налагат следните правни изводи :

Предявеният иск с правно основание чл.79,ал.1,пр.1 от ЗЗД във вр. чл.69,ал.1 във вр. чл.63,ал.1 от ЗЗД се явява допустим.

Разгледан по същество, предявеният иск се явява основателен по изложените по-долу съображения.

Безспорно се установява по делото, че между страните в настоящото производство е възникнало и е налице облигационно правоотношение, първоначално по силата на договор за отдаване под наем на общинско жилище от 06.10.2006г., а впоследствие – въз основа на сключения на 06.10.2016г. между Община Горна Оряховица – като наемодател и В.П. – като наемател договор за отдаване под наем на общинско жилище, анекс от 06.04.2017г. и анекс от 18.10.2018г. към него. Цитираните по-горе многобройни писмени доказателства, както и показанията на св. В. удостоверяват по делото фактите, че в изпълнение на задълженията си по посочения договор и анексите към него, както и по реда и при условията на чл.43,т.1 във вр. чл.42,ал.1,т.1 от ЗОС, Община Горна Оряховица – като наемодател е предоставила за втори пореден път (след изтичане на 10-годишния срок на сключения между същите страни договор за отдаване под наем на общинско жилище от 06.10.2006г.) на В. Й. П. – като наемател, за временно и възмездно ползване, срещу заплащане на уговорената наемна цена, следния свой собствен недвижим имот, представляващ общинска собственост, а именно : апартамент № 1, собственост на Община Горна Оряховица, състоящ се от стая, кухня, сервизни помещения, коридор и тераса, с жилищна площ 17 кв.м. и нежилищна площ 23,60 кв.м., и мазе № 1 с площ от 5,20 кв.м., намиращ се в гр. горна Оряховица, ул. ..., с уговорката този имот да се използва като първоначално жилище, за срок от 6 месеца, продължен с горепосочените два анекса съответно за срок от две години и впоследствие - за срок от 5 години. От показанията на св. В., кореспондиращи на приетите писмени доказателства, се установява и фактът, че при сключване на първия договор за наем на 06.10.2006г. наемодателят е предоставил на наемателя процесното общинско жилище в състояние, годно за обитаване, след извършен основен ремонт на цялата сграда (договор за отдаване под наем на общинско от 06.10.2006г., протокол – опис от 01.11.2006г., и др.), в изпълнение на чл.1 от раздел III от договора за наем от 06.10.2016г. и на чл.230,ал.1 от ЗЗД, а след сключването на

договора за отдаване под наем на общинско жилище от 06.10.2016г. наемодателят е предал същото на наемателя в състоянието, в което е било към този момент.

На следващо място, страните по делото не спорят и въз основа на приетите писмени и гласни доказателства се установяват фактите, че ищецът П. е изпълнявал задълженията си, установени в раздел II и раздел IV от договора за наем от 06.10.2016г. и в чл.232 от ЗЗД, като наемател на горепосоченото общинско жилище да заплаща редовно уговорената между страните наемна цена и разходите, свързани с нейното ползване, както и да използва наетия имот само за жилищни нужди. Наред с изложеното, в случая се установява изпълнение и на задълженията на наемателя П., установени в чл.1,б.Ж и б.З от раздел IV от договора за наем от 06.10.2016г., веднага да съобщава на наемодателя за всяка повреда на наетия имот и инсталациите му, независимо от кого и как е причинена повредата, както и да извършва за своя сметка и със свои средства текущия ремонт повредите в резултат на обикновена употреба не само от ищеца-наемател, а и такива, дължащи се на обикновена употреба от останали наематели в сградата – общинска собственост : отпушване на комин, обслужващ три общински жилища, както и дребни поправки в санитарното помещение на наетото от него жилище (заявление вх. № 9400-602/01.03.2019г. от В. П., писмо вх. № 9400-1371/05.07.2019г. от В. П., протокол за почистване на комина от наемателите, писмо изх. № РД 9400-1482/22.07.2019г. на Община Горна Оряховица и известие за доставяне, заявление вх. № 9400-1651 от 14.08.2019г. на В. П., заявление от 05.08.2020г., протокол от 03.10.2019г. за почистване на вътрешната канализационна система и шахтата, заедно с фактура и платежно нареждане, писмо вх. № 9400-2764 от 22.11.2019г. с приложения, и др.).

Въз основа на приетите писмени доказателства, и от показанията на св. В. се установяват и фактите, че наемодателят Община Горна Оряховица е предприела частични действия по подадените от ищеца-наемател писмени заявления, като е извършил проверки на процесната сграда, дал е конкретни предписания, а еднократно е осъществил за своя сметка почистване на вътрешната канализационна система и шахта във вход В на процесната сграда (Заповед № 2572 от 28.08.2019г. на Кмета на Община Горна Оряховица, писмо изх. № РД9400-2711/18.11.2019г. на Община Горна Оряховица и известие за доставяне, протокол от 03.10.2019г. за почистване на вътрешната канализационна система и шахтата, заедно с фактура и платежно нареждане, се установява, че на 03.10.2019г.). Същевременно, от заключението на приетата по делото СТЕ се установява, че вертикалните канализационни клонове на ВиК инсталацията на сградата са изградени при преустройството на бивша детска градина в жилищна сграда и са от PVC ф110, което е в съответствие с действащата към момента нормативна уредба за ВиК строителство, а хоризонталният канализационен клон е изграден при строителството на детската градина и е от каменинови тръби ф150, което също съответства на действащата към момента нормативна уредба. Въз основа на заключението на СТЕ, неоспорено от страните, се установява също, че по вертикалните клонове на канализационната инсталация на вх.В на сградата, намираща се в гр.Горна Оряховица, ул. „.....“, няма физическо овехтяване и амортизиране, по-голямо от нормалното, за срока ѝ на експлоатация - 15 години, като за овехтяването и амортизирането на

хоризонталния канализационен клон на сградата, който е изграден през 1976 г., експертизата не може даде заключение тъй като той е вкопан, а сутеренът на вх. В е под вода и не са открити ревизионни шахти за проверка на състоянието му. В тази връзка, експертизата дава категорично заключение, че овехтяването и амортизирането на ВиК инсталацията на сградата, намираща се в гр. Горна Оряховица, ул. ..е причина за овлажняването на стените и тавана на мокрото помещение и излизане на отпадни води от сифона по пода на банята в жилището на ищеца, както и за наводняването на подземната част на сградата.

Наред с изложеното по-горе обаче, от приетите писмени доказателства и от заключението на СТЕ се установява по категоричен начин, че въпреки извършените от ответника проверки и дадените от него предписания до наемателите на общински жилища в процесната сграда, по време на огледа, извършен от вещото лице, по канализационната инсталация на сградата се установяват неизправности, изразяващи се в запушен вертикален клон и теч от муфа на същия клон на височина около 1.50 м. от пода на сутерена; в жилищните помещения, до които е осигурен достъп, се установяват течове по присъединителните фасонни части, използване на неизправни сифони на мивки и некачествени присъединявания на санитарните уреди и мивките; по стените и тавана на жилището, обитавано от ищеца, е налице овлажняване на стените и тавана на мокрото помещение, както и излизане на отпадни води от сифона на пода на банята, като овлажняването на тавана и стените се дължи на конденз по водопроводните тръби и налични фуги в подовата конструкция, които пропускат влага при използване на мокрите помещения на горните етажи, а излизането на отпадни води от сифона на банята се дължи на запушване на вертикалния канализационен клон. Експертизата установява също, че запушването на вертикалния канализационен клон от канализационната инсталация на сградата, вх.В, североизточна част, е в сутерена на сградата - най вероятно в хоризонталната част или в мястото на заустване в главния хоризонтален канализационен клон на сградата, като причината за запушването е постъпване в канализацията на битови отпадъци, мазнини и др. В тази връзка, експертизата удостоверява по категоричен начин, че има запушване на вертикален канализационен клон, обслужващ санитарните прибори на североизточните жилища на процесната сграда, а избените помещения са наводнени около 25 см., като не е открита шахта или ревизионен отвор за установяване на мястото на запушване на споменатия вертикален канализационен клон от канализационната инсталация на сградата, поради което в случая е необходимо изграждане на ревизионни шахти във всяка чупка на запушения канализационен клон, вкл. в мястото на заустване на същия в главния хоризонтален клон на канализационната инсталация на сградата.

При тези обстоятелства, основателни се явяват твърденията на ищцовата страна, че ответникът действително не е изпълнил задълженията си, визирани в чл.231,ал.2,изр.1 от ЗЗД – да поправи за своя сметка всички други повреди, извън тези, визирани в чл.231,ал.1 от ЗЗД, ако те не са причинени виновно от наемателя. В този смисъл, от заключението на приетата СТЕ, от писмените доказателства и от показанията на св. Василева се установява по несъмнен начин, че ищецът П. – като наемател на процесното общинско жилище, не е

причинил виновно, чрез осъществени от него действия и/или бездействия, няколкократно запушване на вертикалния канализационен клон, обслужващ санитарните прибори на североизточните жилища на процесната сграда. Напротив, данните, съдържащи се в констативен протокол от 15.05.2019г., протокол от 03.10.2019г. за почистване на вътрешната канализационна система и шахтата, констативен протокол от 04.06.2020г., констативен протокол от 26.08.2020г., и др., както и заключението на неоспорената СТЕ, удостоверяват по безспорен начин, че причина за овлажняването на тавана и стените на ползваното от ищеца общинско жилище /апартамент № 1/ се дължи на конденз по водопроводните тръби и налични фуги в подовата конструкция, които пропускат влага при използване на мокрите помещения на горните етажи, а излизането на отпадни води от сифона на банята в жилището на наемателя П. се дължи на запушване на вертикалния канализационен клон, за което същият е сигнализирал многократно наемодателя с искане за съдействие за тяхното поправяне или отстраняване. Нещо повече, от цитираните писмени доказателства и от заключението на СТЕ се установява, че запушването на вертикалния канализационен клон се дължи на попадане в канализационните тръби на неразградими битови отпадъци /краставици на едри парчета, обелки от картофи, части от дрехи и пр./, като сам наемодателят е удостоверил със съставения от него констативен протокол от 26.08.2020г., че в ап. № 1 с наемател В. П. е налице битово-фекална вода по пода на банята, излизаща от сифона на помещението, мазилката на тавана на санитарното помещение е разрушена и паднала вследствие на теч от мокрото помещение на втория етаж, а в ап. № 7 с наемател Златка Пашова е констатирано, че банята не се ползва по предназначение и при изливане на вода в тоалетната чиния на ап. № 7, част от същата излиза от сифона в банята на първия етаж в ап. № 1.

Предвид изложеното по-горе, основателни се явяват твърденията на ищеца, че ответникът не е изпълнил задълженията си, установени и в чл.1, раздел III от договора за отдаване под наем на общинско жилище от 06.10.2016г. и анексите към него, да предостави жилището в състояние, годно за обитаване, както и задълженията си, визирани в чл.231,ал.2,изр.1 от ЗЗД – да поправи за своя сметка всички други повреди, извън тези, визирани в чл.231,ал.1 от ЗЗД, ако те не са причинени виновно от наемателя П., в т.ч. отпушване на вертикалния канализационен клон от канализационната инсталация на сградата, вх.В, североизточна част, и изграждане на ревизионни шахти във всяка чупка на запушения канализационен клон, вкл. в мястото на заустване на същия в главния хоризонтален клон на канализационната инсталация на сградата, с оглед лесно и своевременно откриване на запушването и неговото отстраняване. Безспорно се установява от приетите по делото доказателства, че описаното неизпълнение на договора за наем се дължи на причина, за която ответникът отговоря, т.е. налице е виновно неизпълнение от страна на наемодателя по договора за отдаване под наем на общинско жилище. В тази връзка, настоящият съдебен състав намира, че ответникът – наемодател не е изпълнил и задълженията си, установени в чл.11 от ЗОС имотите и вещите - общинска собственост, да се управляват в интерес на населението в общината съобразно разпоредбите на закона и с грижата на добър стопанин. Приложените по делото многобройни писмени доказателства,

кореспондиращи на заключението на приетата СТЕ и на показанията на св. Василева, налагат и извод, че наемодателят на общински жилища на адрес в град Горна Оряховица, ул. „Св. Княз Борис I“ № 27 А, вход „В“, в случая не е изпълнил и задълженията си, визирани в чл.46,ал.1,т.4 от ЗОС и в чл.1,б.Г от раздел VI „Прекратяване на договора“ от всеки един от приложените по делото договори за отдаване под наем на общинско жилище /стр.128 –стр.133 от делото/, да прекрати наемното си правоотношение с наемателите, за които е установено няколкократно с констативен протокол от 15.05.2019г., констативен протокол от 04.06.2020г., констативен протокол от 26.08.2020г., и др., че не полагат грижата на добър стопанин при ползване на предоставеното им в процесната сграда общинско жилище и че със своето поведение допринасят за настъпването на повреди в имота – общинска собственост, които повреди от своя страна обуславят липсата на санитарно-хигиенни условия за живот в сградата и правят негодно за обитаване жилището, предоставено под наем на ищеца П.. В този смисъл, приетите по делото писмени доказателства (писмо вх. № 9400-2405/22.08.2016г. от В. П. с приложения, в т.ч. и заявление за настаняване в общинското жилище, служебна бележка, изд. от ДБТ – Г.Оряховица, декларация от В.П., удостоверение от 18.08.2016г., изд. от ТП на НОИ – В.Търново, удостоверение, изд. от Д“СП“ – Г.Оряховица, експертно решение № 3988 от заседание № 190 от 07.12.2015г. на ТЕЛК за Общи заболявания – В.Търново, удостоверение за семейно положение) удостоверяват по безспорен начин, че ищецът П. е лице с жилищни нужди по смисъла на чл.43,т.1 от ЗОС, установени по реда на наредбата по [чл.45а,ал.1](#) от ЗОС, т.е. финансовото, материалното и здравословното състояние не му позволяват да реализира доходи, с помощта на които да наеме друго жилище, нито да заплати ремонтни дейности в процесната сграда – общинска собственост, възлизащи на значителна стойност и от постоянен характер, каквито биха били разходите за периодично отпушване на вертикалния канализационен клон от канализационната инсталация на сградата, изграждане на ревизионни шахти във всяка чупка на запушения канализационен клон, вкл. в мястото на заустване на същия в главния хоризонтален клон на канализационната инсталация на сградата, за ремонт на водопроводните тръби и налични фуги в подовата конструкция на общинските жилища, които, според заключението на приетата и неоспорена от ответника СТЕ, пропускат влага в жилището на ищеца-наемател и увреждат същото при използване на мокрите помещения на горните етажи. Въз основа на всички приети по делото доказателства се установява, че гореописаните повреди, не само не са причинени виновно от ищеца – като наемател на общинско жилище, но същите не могат да бъдат характеризирани и като „дребни поправки“ по смисъла на чл.231,ал.1 от ЗЗД, нито като „текущи ремонти на повредите в резултат на обикновена употреба“ по смисъла на чл.1,б.3 от раздел IV от процесния договор за наем и на чл.17 от ЗОС, които да подлежат на поправка за сметка именно на наемателя П., тъй като част от повредите в апартамент № 1 от вход В на процесната сграда, обитаван от този наемател, са причинявани системно и в продължение на няколко години от вредоносно поведение на други наематели на общински жилища на този адрес в наетите от тях жилища и спрямо общите части на сградата, а друга част от повредите се дължат на недостатъци на канализационната инсталация на сградата, чието поддържане и

ремонти следва се извършва от общината – наемодател, по бюджета на която се предвиждат ежегодно необходимите средства за това /чл.16 от ЗОС/ и в чиито правомощия - като наемодател по всички договори за отдаване под наем на общински жилища в процесната сграда, попада и правото да прекрати наемните си правоотношения с лицата, които не полагат грижата на добър стопанин при ползване на предоставените им жилища, за да осигури спокойни и нормални условия за обитаване на общинските жилища за наемателите, изпълняващи точно и добросъвестно своите задължения. Предвид изложеното, неоснователни и необосновани се явяват възраженията на ответната община, че ищецът е задължен по процесния договор за наем да отстранява за своя сметка и със свои средства, като „дребни поправки“ и „текущ ремонт“, процесните повреди в ползваното от него общинско жилище и в общите части на сградата – общинска собственост, които не могат да се приемат като дребни повреди, настъпили в резултат на обикновена употреба на наетата вещ от ищеца П..

Съгласно разпоредбата на чл.79,ал.1 от ЗЗД, ако длъжникът не изпълни точно задължението си, кредиторът има право да иска изпълнението заедно с обезщетение за заавата или да иска обезщетение за неизпълнение. Не се спори от страните по делото, че към настоящия момент е налице възможност за реално изпълнение на задълженията на наемодателя по процесния договор за отдаване под наем на общинско жилище от 06.10.2016г. и анексите към него, като наемателят П. претендира именно получаване на дължимата от наемодателя престация, а не парично обезщетение за търпените от него вреди.

Предвид изложените съображения, съдът приема, че искът за осъждане на ответника да изпълни точно задължението си е основателен и следва да бъде уважен, като Община Горна Оряховица бъде осъдена да изпълни точно задълженията си по договор за отдаване под наем на общинско жилище от 06.10.2016г. и анексите към него, сключени с ищеца П., като отстрани неизправностите по ВиК инсталацията на вход В от сградата, вкл. всички централни тръби на отходната канализация на сградата, почистване и отводняване на мазите и подземните части на блока.

При този изход на делото, с оглед направеното искане и на основание чл.78,ал.1 от ГПК, ответникът следва да бъде осъден да заплати на ищеца направените от същия разноски в настоящото производство общо в размер на 830 лв., както следва : за платена държавна такса – 30 лв., за възнаграждение на вещо лице – 250 лв., и за адвокатско възнаграждение - 550 лв.

Водим от горното, съдът

## **РЕШИ:**

**ОСЪЖДА ОБЩИНА ГОРНА ОРЯХОВИЦА**, със седалище и адрес : град Горна Оряховица, пл. „Георги Измирлиев” № 5, представлявана от Кмета инж. Добромир Добрев, да изпълни задълженията си като наемодател по договор за отдаване под наем на общинско

жилище, сключен на 06.10.2016г. с наемател В. Й. П. с ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес : град Г.О. ул..., анекс от 06.04.2017г. и анекс от 08.10.2018г. към договора за отдаване под наем на общинско жилище от 06.10.2016г., като отстрани неизправностите по ВиК инсталацията на сградата, включително по всички централни тръби /вертикален клон и хоризонтален клон/ на канализацията на сградата, намираща се на адрес : град Г.О., ул...представляваща общинска собственост, и да осъществи отводняване на мазите и подземните части на тази сграда.

**ОСЪЖДА ОБЩИНА ГОРНА ОРЯХОВИЦА**, със седалище и адрес : град Горна Оряховица, пл. „Георги Измирлиев” № 5, представлявана от Кмета инж. Добромир Добрев, **ДА ЗАПЛАТИ** на **В. Й. П. с ЕГН \*\*\*\*\***, с адрес : град Г.О. ул..., **СУМАТА** от **830 лв. /осемстотин и тридесет лева/**, представляваща направените по делото разноси за платена държавна такса /30 лв./, за възнаграждение на вещо лице /250 лв./, и за платено адвокатско възнаграждение /550 лв./.

Решението подлежи на въззивно обжалване от страните, в двуседмичен срок от връчването му, пред Великотърновски окръжен съд.

На основание чл.7,ал.2 от ГПК, на страните да се връчи препис от решението.

**Съдия при Районен съд – Горна Оряховица:** \_\_\_\_\_