

# РЕШЕНИЕ

№ 511

гр. С., 09.01.2024 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 36 СЪСТАВ**, в публично заседание на  
шести декември през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: СИМОНА В. НАВУЩАНОВА

при участието на секретаря КРАСИМИРА М. ИНКОВА  
като разглежда докладваното от СИМОНА В. НАВУЩАНОВА Гражданско  
дело ет.0221110162833 по описа зет.022 година

### **Производството е по реда на чл.124 ГПК.**

Предявен е от ищеца С. В. Р. осъдителен иск с правно основание чл. 41 ЗС за осъждане на ответника С. В. Р. да заплати на ищеца сумата от 7405 лв. (след допуснато изменение размера на предявения иск по чл.14 ГПК), представляваща половината от общите разходи за ремонт на покрив на жилищна сграда, в която страните имат самостоятелни обекти, ведно със законната лихва от датата на подаване на исковата молба – 18.11.2022 г., до окончателното плащане на сумата.

В исковата молба се твърди, че на 18.12.2019 г. ищецът е закупил недвижим имот втори етаж от вилна сграда, представляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор № ...1 в с. Л. район П., ул. „Б.“ №, заедно с ½ ид.ч. от общите части и ½ ид.ч. от земята под сградата. Твърди, че дет.3.11.2021 г. ответникът е бил собственик на първия етаж от сградата, представляващ самостоятелен обект с идентификатор № ...2, след която дата продал имота си съобразно нотариален акт № том И, рег. №, дело №/2021 г. Твърди, че покривът се е нуждаел от спешен ремонт с премахване на стария компрометиран покрив и изграждане на нов такъв. През етаж на ищцата до основите на външната фасада на цялата къща имало сериозни течове. Ищцата направила консултация със специалисти, които и заявили, че е необходимо да бъде извършен спешен ремонт на покрива, тъй като същия е опасен за обитателите в сградата. Сочил, че ответникът не се е противопоставил на извършените ремонтни дейности, макар да е отказал да участва в ремонта. През лятото лет.020 г. започнала ремонта на покрива. Твърди, че е сторила разходи за извършени СМР, за материали, транспорт и труд в общ размер на 15700 лв. (подробно описани в исковата молба), от които половината следвало да бъдат заплатени от ответника като притежател на ½ идеална част от общите части на сградата. Твърди, че ремонтът е необходим за запазване целостта на имота. Моли съдът да постанови решение, с което да уважи предявения иск, като претендира разноски.

В срока по чл. 131 ГПК ответникът е депозирал отговор по чл. 131 ГПК, с който оспорва предявения иск като неоснователен. Твърди, че ремонт на покрива е извършен през лет.013 г. и не е било необходимо да се извършва такъв през лет.020 г., тъй като покривът бил здрав и без течове. Сочил, че ищецът е извършил незаконно пристрояване и надстрояване на имота, заради което е монтиран нов покрив. Твърди, че е изграден нов тавански етаж и посочва, че не е давал съгласие за извършените строителни

дейности. Твърди, че ищецът е обсебил тавана, който е обща част, че не взето решение на двамата собственици за извършване на ремонта, който не е бил „необходим“. Оспорва да е уведомяван за намерението на ищцата да извършва ремонт на покрива като твърди, че желанието на последната е било да изгради нов трети тавански етаж. Оспорва като неотнормими приложените към исквата молба фактури за сторени разходи и оспорва истинността им. Моли съда да отхвърли предявения иск, претендира разходи.

**Софийски районен съд, след като взе предвид становищата на страните и ангажираните по делото доказателства, преценени поотделно и в тяхната съвкупност, намери за установено следното от фактическа страна:**

С приетия за окончателен доклад по делото са отделени за безспорни и ненуждаещи се от доказване обстоятелствата, че ищецът е собственик на втори етаж от двуетажна вилна сграда, представляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор № ...1 в с. Л. район П., ул. „Б.“ №, а ответникът дет.3.11.2021 г. е бил собственик на първи етаж от същата сграда. Не е спорно между страните и че в процесния недвижим имот – двуетажна жилищна сграда, находяща се в в с. Л. район П., ул. „Б.“ №, в режим на етажна собственост, е бил извършен ремонт на покрива от страна на ищеца. Спорни по делото са въпросите дали ремонтът е извършен изцяло в собствен интерес и стойността му.

По делото са събрани писмени и гласни доказателства, назначена и изслушана е и съдебно-техническа експертиза.

От събраните по делото относими доказателства се установява следното:

От заключението на изслушаната съдебно-техническа експертиза се установява, че покривът на двуетажна жилищна сграда, находяща се в гр. С., СО-район „П.“, с. Л., ул. „Б.“ № е с подменени нови керемиди „В“ в тъмнокафяв цвят, като подмяната е извършена изцяло върху двата ската на сградата. Монтирани са нови челни дъски, нова дъсчена обшивка на стрехите, както и нови улаци и водосточни тръби. Поставен е мълнезащитен прът и снегозадържащи куки. Коминът е измазан, извършена е обшивка около него. Изгнилите носещи греди на покривната конструкция са заменени с нови и е поставена нова изолираща мембрана (водонепропускливо фолио) за хидроизолация. Като предхождащи строително ремонтни работи, СТЕ намира, че е било необходимо да се извършат консултации със специалисти по покриви и покривни конструкции и след това да се пристъпи към извършване на СРР, а именно: разпокриване на покрива и извозване на отпадъците, замяна на изгнили носещи греди с нови здрави такива, поставяне на нова изолираща мембрана (водонепропускливо фолио) за хидроизолация, нови керемиди изцяло по двата ската на покрива, монтиране на нови челни дъски, нова дъсчена обшивка на стрехите, както и нови улаци и водосточни тръби, измазване и обшиване на комина. Необходимо е било подът на подпокривното пространство, представляващ дървен гредоред с наковани върху него дъски да се изолира от втори етаж на къщата, което е изпълнено с гипсокартон. СТЕ намира, че описаните по-горе СРР са извършени, като техния обем и парична стойност съответстват на представените по делото фактури, придружени с касови бележки, като изключение правят следните материали, които не са предназначени за ремонт на покрив: блокчета за зидария (газобетон, ИТОНГ), лепило за газобетон, вароциментов разтвор, материали за ВиК инсталация, полимерна фасадна боя, XPS топлоизолационна плоскост, шпакловка за топлоизолация, стиропор за топлоизолация, стъклофибърна мрежа за топлоизолация, като общата стойност на тези описани материали е 800 лв. Според експертизата стойността на извършения ремонт е в размер на 14 810,79 лева, от която 8702,79 лева за закупени материали и инструменти, 5808 лева за извършени СМР и 300 лева за транспортна услуга – извозване със самосвал. След съпоставка с приложения по делото архитектурен проект и направения оглед, СТЕ приема, че площта на покрива не е увеличена. Подпокривното пространство не се използва за живеене, като отделни жилищни помещения не са обособени в него. Част от подпокривните носещи греди са сменени. Изградена е баня с тоалетна върху стълбищната площадка на стълбата, означена върху приложения проект. Чрез тази стълба се е осъществявал достъп до втори етаж на къщата. Върху входната площадка

на същата стълба е изградено малко помещение, което се ползва като кабинет от ищец. Изградените помещения са в очертанията на съществуващата по проект стълба и нямат връзка с покрива на къщата. В проведено на 06.12.2023 г. открито съдебно заседание вещото лице уточнява, че покривът не е надстрояван, а разликата във височината му след ремонта е несъществена. Според експерта ремонтът е бил необходим и неотложен, за да бъдат спрени течовете.

По делото са събрани гласни доказателства чрез разпитана свидетелите на ищцата В.А. Г.-М. и и Р.К.. (дъщеря на ищцата) и свидетелите на ответната страна В.Б.. и В.Ц.Л.

От разпитаните по делото свидетели на ищцовата страна В.А. Г.-М. и Р.К.. (дъщеря на ищцата) се установява, че в края на 2019 г. след закупуване на имота - втория етаж от къща в с.Л. и получаване на ключовете от него, ищцата заедно със свидетелката В.М., мъжът ѝ и свидетелът Р. Р. са посетили имота, представляващ стара къща на два етажа и на място установили, че покривът на къщата е бил в много лошо състояние - имало е изгнили греди, покривът бил свлечен от източната част и бил пропаднал, нямало и улуци. В покрива се виждали процеци, по тавана на имота имало мокри петна, влага по стените, в центъра на тавана на основната стая на имота на ищцата имало видим с невъоръжено око теч, като такива се виждали и по вътрешната страна на стените на къщата. По думите на св. В.М.: „покривът течеше отвсякъде, не само по стените. Имаше жълти петна. Течеше от тавана върху дъските долу... започнахме да слагаме каквото намерим и да събираме водата“. Разказаното от свидетелката М. кореспондира изцяло с казаното от дъщеря ѝ – св. Р. Р., която заявява, че при посещение на имота след закупуването му, което е било в един дъждовен ден, същата е видяла: „как по стените и тавана капеше вода, имаше жълти петна навсякъде по тавана. Беше до такава степен лошо, че трябваше да отидем и да потърсим всякакви видове съдове и ги сложихме под капчуците.“ И двете свидетелки потвърждават, че заради състоянието на покрива, в имота е било невъзможно да се живее, като поради изключително лошото състояние на покрива, ищцата е направила консултация с майстори, които след оглед на място, били категорични, че трябва спешно да му се извърши ремонт, още повече особено след като гредите и дъските били изгнили. Свидетелките са очевидци на разговор между ищцата и ответницата по повод необходимостта от ремонт на покрива, като твърдят, че ответницата Р. Н. твърдо е отказала да участва с финансови средства в ремонта на покрива. Двете свидетелки са и преки очевидци на извършваните ремонтни дейности на покрива през август 2020 г. и разказват подробно как е осъществено закупването на материалите необходими за извършването му, както и че са взели участие в извършването му.

Свидетелката В.Б.. разказва, че е посещавала имота дет. 2019 г. като помагала за засаждане пролетно време на растения в двора. Не е посещавала имота, когато се е извършвал ремонт на покрива от ищцата. Твърди, че дет. 2019 г. не е имало проблеми с покрива и не е била нарушена целостта му. Посочва, че доколкото и е известно, покривът е бил ремонтиран от Р. преет. 2013 г., но няма лични преки впечатления от ремонта.

Свидетелят В.Ц.Л. разказва, че е посещавал имота дет. 2016 г., когато се пенсионира. Заявява, че Р. Н. и съпруга ѝ са направили малък ремонт на покрива. Точните му думи са: „нещо съвсем дребно“ с цел продажба на втория етаж, като ремонтът бил само „2,3,4 дена“, имало свалени керемиди. Свидетелят не е присъствал на този ремонт, който според него е бил около 2015-2016 година.

**При така установената фактическа обстановка, съдът намира от правна страна следното:**

Предявен е иск с правно основание 41 ЗС. По предявения иск ищецът следва да докаже наличието на следните материалноправни предпоставки: основанието, от което извежда правата си в съсобствеността; че ответникът е собственик на индивидуален обект в същата сграда; че са извършени „необходими“ по смисъла на закона разходи за ремонт на покрив, че ответникът е отказал да участва в ремонта, както и размерът на

сторените разходи, вкл. и частта дължима от ответника. В случай, че твърди разходите за ремонт да са „полезни“ по смисъла на закона - наличието на решение на ОС от собствениците, притежаващи повече от половината от общата вещ.

Отношенията между етажните собственици във връзка с поддържането, възстановяването и подобряването на общите части на сградата, се уреждат от разпоредбата на чл. 41 ЗС, регламентираща задължението на всеки собственик, съразмерно с дела си в общите части, да участва в разносните, необходими за поддържането или за възстановяването им и в полезните разноски, за извършване на които е взето решение от общото събрание. По делото се установи наличието единствено на два самостоятелни обекта в сградата, единият от които собственост на ищеца, а другият – на ответника до дет.3.11.2021 г., поради което и съгласно чл. 3 ЗУЕС приложение следва да намери регулацията в ЗС. Когато в сграда има до три самостоятелни обекта, принадлежащи на повече от едно лице, уредбата на отношенията следва да се извърши по правилата за съсобствеността - чл. 30, ал. 3 ЗС, тъй като на практика не може да се образува мнозинство за начина на поддържане на общата сграда (В този смисъл: Решение № 356 от 22.06.2010 г. на ВКС по гр. д. № 496/2010 г., IV г. о.).

Съгласно чл. 30, ал. 3 ЗС, всеки съсобственик е длъжен да участва в ползите и тежестите на общата вещ съразмерно с дела му. Това е законов източник на облигация, чрез който се проявява принципът за забрана на неоснователното обогатяване. Правопораждащият общ факт, който води до неоснователно разместване на благата в имуществото на съсобствениците, е извършването на разноски за общата вещ, над дела на съсобственика. Платеното може да е за запазването или за ползването на общата вещ според предназначението ѝ (необходими разноски), за подобряването и увеличаването на стойността (полезни разноски) или без оглед запазването и промяната на предназначението (люксови разноски). Само тези плащания, които надхвърлят дела в съсобствеността, пораждат за извършилия ги съсобственик вземане по чл. 30, ал. 3 ЗС срещу останалите съсобственици според тяхното участие в съсобствеността.

В настоящия случай се претендират направените необходими разноски, а не направени подобрения, което изрично е заявено в исковата молба. Необходимите разноски са свързани с неотложни /аварийни/ ремонтни дейности за поддържането и/или възстановяването на общите части, предизвикани от непредвидено, неочаквано събитие /наводнение, пожар и др. / или се свързват с необходимостта от текущи или основни ремонтни дейности, наложени от износване и овехтяване на сградата, като чрез тях се цели привеждане на общите части в състояние, годно за тяхното предназначение. Полезните разноски са тези, които увеличават стойността на сградата и имат характера на подобрения. Отговорът дали извършени от единия от собствениците ремонтни дейности съставляват необходими или полезни разходи, свързани с общите части на сградата, зависи от конкретното състояние на общата част и от причината, наложила нейния ремонт (В този смисъл: Решение № 193 от 30.11.2016 г. на ВКС по гр. д. № 842/2016 г., III г. о.).

По силата на чл. 38, ал. 1 ЗС покривът на процесната сграда има характер на обща част, поради което разходите за поддръжката му следва да се поемат от всички собственици, съобразно притежаваните идеални части. Съдът приема, че всички описани в приетите по делото фактури и касови разписки материали, с изключение на посочените изрично от експерта материали на стойност от 800 лева са действително вложени в извършения от ищцата ремонт на покрива. В тази насока е и заключението на съдебно-техническата експертиза, което съдът кредитира като обективно, безпристрастно, компетентно дадено и кореспондиращо с писмените и гласни доказателства на разпитаните по делото свидетели очевидци на извършения ремонт В.А. Г.-М. и Р.К... Вещото лице е направило оглед на имота, като съдът не намира основание да се съмнява в компетентността и специалните знания на експерта, поради което счита, че именно на него следва да се довери относно обстоятелствата кое е било действително подменено и имало ли е необходимост от цялостен спешен ремонт. Без значение е фактът какъв е произходът и качеството на използваните материали, след

като същите са вложени в процесната вещ, като евентуални недостатъци биха породили нови правоотношения между страните и евентуално трети лица.

Съдът счита, че извършеният ремонт е имал характер на неотложен, като в тази насока са писмените доказателства по делото, заключението на съдебно-техническата експертиза и показанията на свидетелите В.А. Г.-М. и и Р.К., от които се установи, че покривът е бил в лошо състояние и е течал на много места. Макар св. М. да е близка на ищцата, същата е придобила преки впечатления, тъй като често е ходила в къщата, възприемала е покрива отвътре и е помагала при течове, поради което не са налице основания за дискредитиране на показанията. В същата насока са и показанията на св. Р., дъщеря на ищцата, които преценени при условията на чл. 172 ГПК се подкрепят от останалия събран по делото доказателствен материал и съдът не намира основание да не кредитира.

Съдът не се доверява на показанията на свидетеля В., в частта, в която заявява, че дет.019 г. не е имало проблеми с покрива и не е била нарушена целостта му. Показанията в тази част противоречат на останалия събран по делото доказателствен материал и заключението на СТЕ, в което експертът посочва, че извършения от ищцата ремонт бил необходим и неотложен, за да бъдат спрени течовете. Освен това по делото няма доказателства за професионализма на този свидетел, относно преценката му за състоянието на покрива, която изисква наличие на съответни специални знания. В останалата част свидетелските показания на В. и Л. са неотносими, тъй като касаят период, предхождащ периода на извършения ремонт. Свидетелите не са посещавали имота преет.020 г. и от показанията им не се установяват факти и обстоятелства релевантни за настоящия правен спор.

По делото се установи, че покривът е течал от няколко места, бил е в лошо състояние, поради което следва да се приеме, че основателно му е извършен цялостен ремонт, с оглед избягването на нови течове и възникването на опасности. Извършеният ремонт има характер именно на необходим такъв, а не на подобрение, целящо да увеличи стойността на вещта, като не се доказва да са вложени по-различни, скъпи и нестандартни материали от обичайните за възстановяването на една покривна конструкция. Всички извършени СМР имат пряко и непосредствено отношение към запазването на вещта и привеждането в трайно годно състояние. Не може да се приеме възражението на ответника, че голяма част от ремонтните действия са били излишни и ненужни и е следвало да се извършат само такива ремонтни дейности, които са пряко и непосредствено свързани с течовете. Ремонтните работи по необходимост предполагат и извършване на нови СМР, именно в посока за повишаване качествата на вещта, във връзка с нейното запазване, без това непременно да е свързано с подобрения, които да увеличават нейната стойност. По делото не са налице доказателства, че покривът е основно ремонтиран преет.013 г., поради което следва да се приеме, че цялостният му ремонт е бил наложителен, с оглед безопасността и качеството на ремонтните дейности, дори отделни детайли да не са били все още увредени. Съдът намира, че всеки един от вложените материали пряко и непосредствено обслужва покрива и представлява необходим елемент от цялостната покривна конструкция, във връзка с гарантиране ефективността и защитата на сградата, поради което не може да се приеме, че са налице подобрения и ненужно извършвани действия. Поради тази причина съдът намира за неприложима разпоредбата на чл. 61 ЗЗД, като тя намира приложение в случай, че се касае за полезни разноски/подобрения, каквато не е настоящата хипотеза. В настоящия случай се касае за разноски, необходими за поддържането/възстановяването на общата част, а не за полезни разноски, за извършване на които е необходимо съгласие, респ. решение взето решение от общото събрание.

По делото несъмнено се доказва, че ремонтът на покрива на процесната сграда е извършен по възлагане на ищцата, за което същата е заплатила сума в размер на 15 700 лв., като възраженията на ответника, че представените разписки са с невярно съдържание, е неоснователно и недоказано. Следователно, половината от стойността на извършените СМР следва да се поеме от ответницата, която не доказва плащане, като същевременно трябва да се съблюдават принципите на справедливостта и на

забраната за неоснователно обогатяване. С оглед това, съдът счита, че стойността на извършения ремонт следва да се определи съобразно заключението на съдебно-техническата експертиза, в което са отчетени фактически вложените материали и са използвани средни пазарни цени към датата на ремонта, в която насока са твърденията на вещото лице, дадени под страх от наказателна отговорност.

Съгласно заключението на съдебно-техническата експертиза стойността на извършения ремонт е в размер на 14 810,79 лева, от която 8702,79 лева за закупени материали и инструменти, 5808 лева за извършени СМР и 300 лева за транспортна услуга – извозване със самосвал. Предвид гореизложеното съдът приема, че стойността на извършения ремонт е в размер на 14810,79 лв., като ответницата следва да възстанови на ищцата половината от тази сума, а именно сумата от 7405,39 лв., до който размер предявеният иск е основателен. Предвид извършеното изменение на предявения иск по реда на чл.14 ГПК чрез намаляване размера му, същият следва да бъде уважен изцяло.

#### **По разноските:**

С оглед изхода на делото, право на разноски има ищецът, който е претендирал присъждането им, представил е списък по чл.80 ГПК и договор за правна защита и съдействие. Ищецът е сторил разноски, както следва: за заплатена държавна такса в размер на 314 лева, депозит за СТЕ- 300 лева и адвокатско възнаграждение в размер на 1000 лева. С оглед частичното оттегляне на иска и намаляване размера му в полза на ищеца следва да бъдат присъдени разноски в общ размер на 1522,50 лева.

Ответникът има право на разноски на осн. чл. 78, ал. 4 ГПК. Същият е сторил разноски за депозит за СТЕ в размер на 300 лева и за адвокатско възнаграждение в размер на 1250 лева. Предвид частично прекратяване (за сумата от 400 лева) в полза на ответника следва да бъдат присъдени разноски в размер на 78,98 лева.

Мотивиран от изложеното Софийски районен съд

### **РЕШИ:**

**ОСЪЖДА** на основание чл.41 ЗС **Р. Б. Н.**, ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес: гр. С., жк. М.1, бл., вх ет, ап да заплати на **С. В. Р.**, ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес: с. Л. р-н П., ул. „Б.“ №, етет. сумата от **7405 лева**, представляваща разходи за извършен преет.020 г. необходим и неотложен ремонт на покрив на сграда, находяща се в с. Л. район П., ул. „Б.“ №, ведно със законна лихва върху главницата от подаване н а исковата – 18.11.2022 г. до окончателното плащане на сумата.

**ОСЪЖДА** на основание чл.78, ал.1 **Р. Б. Н.**, ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес: гр. С., жк. М.1, бл., вх ет, ап да заплати на **С. В. Р.**, ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес: с. Л. р-н П., ул. „Б.“ №, етет. сумата от **1522,50 лева** разноски по делото.

**ОСЪЖДА** на основание чл.78, ал.4 **С. В. Р.**, ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес: с. Л. р-н П., ул. „Б.“ №, етет. да заплати на **Р. Б. Н.**, ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес: гр. С., жк. М.1, бл., вх ет, ап сумата от **78,98 лева** разноски по делото.

**РЕШЕНИЕТО** може да се обжалва пред Софийски градски съд в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Съдия при Софийски районен съд: \_\_\_\_\_