

# РЕШЕНИЕ

№ 3910

гр. София, 05.03.2024 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 88 СЪСТАВ**, в публично заседание на двадесет и четвърти октомври през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: ЛОРА ЛЮБ. ДИМОВА  
ПЕТКОВА

при участието на секретаря БОЖИДАРА П. КУБАДИНОВА  
като разглежда докладваното от ЛОРА ЛЮБ. ДИМОВА ПЕТКОВА  
Гражданско дело № 20231110121025 по описа за 2023 година

Настоящото производство е образувано във връзка с Решение № 3990/23.12.2022 г. по възз.гр.д. № 13330/2021 г. по описа на Софийски градски съд, I-Г състав, с което е обезсилено Решение № 20004872/07.01.2021 г., постановено по гр. д. № 4144/18 г. по описа на Софийски районен съд, 29 състав, в частта, с която Т. Е. С. е осъден да заплати на М. В. Д. на основание чл. 61, ал. 2 във вр. с чл. 60, ал. 1 ЗЗД сумата от 3 814, 27 лв., представляваща  $\frac{1}{2}$  ид.ч. от общата стойност на извършените строително-ремонтни дейности по договор от 11.12.2017 г. за ремонт на сграда с адрес в [адрес], с идентификатор \*\*\*\*\*, построена в поземлен имот с идентификатор \*\*\*\*\*, ведно със законната лихва от 18.01.2018 г. до окончателно изплащане на вземането.

Предмет на настоящото иск, предявен от М. В. Д. за осъждането на Т. Е. С. да му заплати сумата от 3 814,27 лв., представляваща съответната част /1/2/ от разходите за извършени ремонтни дейности и закупени материали за общи части на съсобствен недвижим имот – двуетажна жилищна сграда, построена в УПИ, представляващ парцел IV, за имот пл. № 295 от кв. 20, вилна зона \*\*\*, цялото с площ от 860 кв. м.

Ищецът твърди, че е собственик на първия етаж от вилна сграда, находяща се в [адрес], със застроена площ от 60 кв. м., състоящ се от стая, дневна, кухня и други сервизни помещения, както и гараж в сутерена и южното избено помещение, заедно с 1/2 ид. ч. от общите части на сградата и 1/2 ид. ч. от дворното място, в което е построена сградата, съставляващо по документ за собственост – парцел IV за имот пл. № 295 от кв. 20, вилна зона – \*\*\*, Север, \*\*\*, цялото с площ от 860 кв. м., при съседи: ул. „60“, И. К., Ц. Д.а. . и . У., който първи етаж е нанесен в кадастъра като самостоятелен обект в сграда с идентификатор \*\*\*\*\*.1.1, на основание договор за доброволна делба с рег. № 8963 на нотариус Ивайло Иванов, вписан в Агенцията по вписванията с вх. рег. № 73630/23.11.2016 г. Твърди, че ответникът е собственик на втория етаж от описаната вилна сграда, а именно – самостоятелен обект в сграда с идентификатор \*\*\*\*\*, заедно с 1/2 ид. ч. от поземлен имот с идентификатор \*\*\*\*\*, заедно с 1/2 ид. ч. от общите части на сградата и 1/2 ид. ч. от

дворното място, в което е построена сградата на основание нотариален акт № 33, том I, рег. № 3948/16.12.2011 г. на нотариус с рег. № 361. Поддържа, че с ответника са съсобственици по смисъла на чл. 30 ЗС, както и че от години съществува проблем с влагата, която се напоява в основите на къщата и ги руши. Твърди, че ответникът не проявява интерес към проблема и с бездействието си показва незаинтересованост към запазването на имота. Посочва, че на Общо събрание, проведено на 08.03.2017 г., е било взето решение да се извърши ремонт на общите части. Твърди, че решението е обективизирано в Протокол от ОС на съсобствениците от 08.03.2017 г., като ремонтът включва: направа на дренаж около основите на къщата и подмяна на съществуващите павета с трайна бетонова или друга водоустойчива настилка, изграждане на ново трасе на водопровод от улицата и подмяна на съществуващата В и К инсталация на територията на имота, извършване на ремонт/профилактика на покрива и трайно извеждане на дъждовните води от покрива, за да не се подкопват основите на къщата, поправка на бетоновите площадки пред къщата, импрегниране на стените на къщата и на гаражите, поправка на терасата на втория етаж, която абсорбира вода и е проводник на течове. Посочва, че е сключил договор за СМР от 11.12.2017 г. с Дж. Б. А. за извършване на част от ремонта, по който е заплатил за изпълнени ремонтни работи сумата в размер на 8000 лв., а със собствени средства е закупил материали на стойност – 2 107,93 лв. Твърди, че на 11.01.2018 г. е поканил писмено ответника да му заплати частта от направените разходи за ремонтни дейности и закупени материали, която съответства на притежаваните от него идеални части от имота, но същият не ги е заплатил. Исква се от съда да постанови решение, с което да осъди ответника да заплати на ищеца сумата в размер на 5 053,97 лв., представляваща дължимата от него част от разходите за извършени ремонтни дейности и закупени материали в процесния съсобствен недвижим имот – двуетажна жилищна сграда, построена в УПИ, представляващ парцел IV за имот пл. № 295 от кв. 20, вилна зона "\*\*\*\*", \*\*\*, цялото с площ от 860 кв. м., при съседи: ул. „60“, И. К., Ц. Д.а, . и . У., ведно със законната лихва върху главницата, считано от датата на завеждане на исковата молба в съда – 18.01.2018 г. до окончателното плащане. Претендира разноски.

В законоустановения срок по чл. 131 ГПК по делото е постъпил писмен отговор от ответника, с който предявеният иск се оспорва като неоснователен. Посочва, че живее постоянно във Франция, но това не му пречи да полага необходимите грижи за имота. Твърди, че по арг. от чл. 3 ЗУЕС в случая не е налице етажна собственост и че ищецът еднолично е взел решение за извършване на СМР в общите части на сградата. Поддържа, че извършените СМР не са необходими по своя характер, че не всички са били предмет на договора за СМР, както и че не всички са били извършени реално. Твърди, че размерът на сумите, претендирани от ищеца, не отговаря на пазарните цени и е силно завишен. Поддържа, че по договора за СМР от 11.12.2017 г. не е било извършено плащане в полза на лицето, посочено като изпълнител, а дори и да е било извършено, то не е било в претендирания от ищеца размер. Претендира разноски. Прави възражение по чл. 78, ал. 5 ГПК.

С решение № 20004872/07.01.2021 г., постановено по гр. д. № 4144/2018 г. по описа на СРС, 29 състав, ответникът е осъден да заплати на ищеца сумата от 3814,27 лв., представляваща 1/2 ид. ч. от общата стойност на извършените строително – ремонтни работи по договор от 11.12.2017 г. за ремонт на процесната сграда с идентификатор \*\*\*\*\*, ведно със законната лихва, считано от 18.01.2018 г. до окончателното плащане, като искът за разликата над 3814,27 лв. до предявения размер от 5053,97 лв. е отхвърлен като неоснователен. В частта, в която е отхвърлен предявеният иск за разликата над сумата от 3814,27 лв. до пълния предявен размер от 5053,97 лв., решението е влязло в сила като необжалвано. Поради това **предмет на настоящото производство се явява единствено претенцията на ищеца за осъждането на ответника да му заплати сумата от 3814,27 лв., представляваща съответната част /1/2/ от разходите за извършени ремонтни дейности и**

закупени материали за общи части на съсобствен недвижим имот – двуетажна жилищна сграда, построена в УПИ, представляващ парцел IV, за имот пл. № 295 от кв. 20, вилна зона \*\*\*, цялото с площ от 860 кв. м.

***Съдът, като прецени събраните по делото доказателства и съобразно чл. 235, ал. 2 ГПК във връзка с наведените в исковата молба доводи и възразенията на ответника, намира за установено от фактическа и правна страна следното:***

В случая се касае за двуетажна къща, с два обекта на собственост с различни собственици, и същият попада в приложното поле на чл. 3 ЗУЕС - изключение, което разпорежда, че за управлението на общите части на сгради в режим на етажна собственост, в които самостоятелните обекти са до три и принадлежат на повече от един собственик, се прилагат разпоредбите на чл. 30, ал. 3, чл. 31, ал. 1 и чл. 32 ЗС.

Съгласно задължителните разяснения, дадени в ППВС № 6/1974 г., съсобственикът, който е извършил подобрения в съсобствения имот със съгласието на останалите съсобственици, не може да се ползва от разпоредбите на чл. 71, 72 и 74 ЗС. Неговите отношения с останалите съсобственици се уреждат за добивите от правилото на чл. 93 и 30, ал. 3 ЗС, а за необходимите разноси за запазване на имота и подобренията - от правилото на чл. 30, ал. 3 ЗС и тези за водене чужда работа без пълномощие. От дадените задължителни указания за тълкуване на закона следва, че **когато собственикът е направил необходими разноси за запазване на имота, отношенията му с останалите собственици се уреждат по реда на чл. 30, ал. 3 ЗС**.

В случая ищецът М. В. Д. претендира заплащането на сумата от 5 053, 97 лв., представляваща дължима от другия съсобственик Т. Е. С. част от разходите за извършени ремонтни дейности и закупени материали за общи части на съсобствен недвижим имот, а именно процесната двуетажна жилищна сграда, построена в УПИ, представляващ парцел IV за имот пл. № 295 от кв. 20, вилна зона – \*\*\*- Север, цялото с площ от 860 кв.м., представляваща необходими разноси, свързани с поддържането на вещта в състояние, годно да бъде използвано предназначение, поради което и според настоящият състав **искът намира правното си основание в чл. 30, ал. 3 ЗС**, в който смисъл са и дадените указания с Решение № 3990/23.12.2022 г. по възз.гр.д. № 13330/2021 г. по описа на Софийски градски съд, I-Г с-в, с което е обезсилено Решение № 20004872/07.01.2021 г., постановено по гр.д. № 4144/2018 г. по описа на СРС, 29 с-в в частта, с която Т. Е. С. е осъден да заплати на М. В. Д. на основание чл. 61, ал. 2 във вр. с чл. 60, ал. 1 ЗЗД сумата от 3 814, 27 лв., представляваща ½ ид.ч. от общата стойност на извършените строително-ремонтни дейности по договор от 11.12.2017 г. за ремонт на сграда с адрес в [адрес], с идентификатор \*\*\*\*\*, построена в поземлен имот с идентификатор \*\*\*\*\*, ведно със законната лихва от 18.01.2018 г. до окончателно изплащане на вземането.

Основателността на предявения иск с правно основание чл. 30, ал. 3 ЗС се предпоставя от успешно проведеното в хода на съдебното производство пълно и главно доказване от страна на ищеца по отношение на обстоятелствата, че заедно с ответника са съсобственици на недвижим имот – двуетажна жилищна сграда, построена в УПИ, представляващ парцел IV, за имот пл. № 295 от кв. 20, вилна зона \*\*\*, цялото с площ от 860 кв. м. при заявените квоти, какво е било състоянието на имота преди извършване на разноските, необходими за неговото запазване, реалното извършване на разноските, тяхната наложителност за запазването на общата вещ, както и техния размер.

Не е предмет на спор между страните, а и от представения по делото договор за доброволна делба от 23.11.2016 г. с нотариална заверка на подписите с рег. № 8963, том 6, № 182 по описа на нотариус Ивайло Иванов с рег. № 384 на НК, се установява, че ищецът М. В. Д. е получил в дял и е изключителен собственик на следния недвижим имот, а именно първи етаж от вилна сграда, находяща се в [адрес], със застроена площ от 60 кв. м., състоящ се от стая, дневна, кухня и други сервизни помещения, както и гараж в сутерена и южното

избено помещение, заедно с 1/2 ид. ч. от общите части на сградата и 1/2 ид. ч. от дворното място, в което е построена сградата, съставляващо по документ за собственост – парцел IV за имот пл. № 295 от кв. 20, вилна зона – "\*\*\*\*", цялото с площ от 860 кв. м., при съсед: ул. „60“, И. К., Ц. Д.а. . и . У., който първи етаж е нанесен в кадастъра като самостоятелен обект в сграда с идентификатор \*\*\*\*\*.1.1 по КККР на гр. София, одобрени със заповед № РД–18–3/11.01.2021 г. на изпълнителния директор на АГКК, а дворното място, в което е построена сградата, е нанесено в кадастъра като позмелен имот с идентификатор \*\*\*\*\* по КККР на гр. София, одобрени със заповед № РД–18–3/11.01.2021 г. на изпълнителния директор на АГКК.

Не се спори, а и видно от нотариален акт за собственост на недвижим имот № 33, том I, рег. № 3948, дело № 27/11 г. по описа на нотариус с рег. № 361 на НК, издаден при условията на чл. 587, ал. 1 ГПК, ответникът е признат за собственик въз основа на дарение, осъществено надстрояване и пристрояване и делба на следния недвижим имот – самостоятелен обект в сграда – жилище, апартамент, съгласно кадастрална схема № 39609/07.12.2011 г., издадена от СГКК – гр. София, с идентификатор \*\*\*\*\*, на едно ниво, с посочена застроена площ по документ за собственост от 60 кв. м., находящ се в сграда № 1, разположена в поземлен имот с идентификатор \*\*\*\*\*, заедно с 1/2 ид. ч. от поземлен имот с идентификатор \*\*\*\*\*, с площ от 879 кв. м., а по документ за собственост – 860 кв. м., заедно с избеното помещение в лицевата част на сутерена на вилата, с площ от 8,00 кв. м., посочена в удостоверението за данъчна оценка, заедно с 1/2 ид. ч. от общите части на сградата и от дворното място, съставляващо парцел № IV – 295, в кв. № 20, вилна зона \*\*\* - север по плана на гр. София, с площ от 860 кв. м и административен адрес [адрес].

Предвид изложеното, между страните по делото е установена **съсобственост по отношение на общите части на процесната сграда** от момента на придобиване правото на собственост върху първия етаж от същата от ищеца на 23.11.2016 г., както и по отношение на поземления имот, в който сградата е построена. С оглед изричното посочване в представените по делото договор за доброволна делба от 23.11.2016 г. и нотариален акт за собственост на недвижим имот № 33, том I, рег. № 3948, дело № 27/11 г. по описа на нотариус с рег. № 361 на НК на притежаваните от ищеца и ответника права в така възникналата съсобственост, съдът намира за доказани и посочените в исковата молба квоти на двамата съсобственици, а именно, че **последните притежават правото на собственост върху общите вещи при равни квоти по 1/2 идеални части за всеки от тях.**

Следва да бъде посочено, че представеният по делото и приет като писмено доказателство протокол от общо събрание на етажната собственост на имот с адрес [адрес], за което се твърди да е било проведено на 08.03.2017 г., не следва да се обсъжда от съда, доколкото не се установява по отношение на процесната сграда да са налице условията, необходими за прилагане на разпоредбите на ЗУЕС. Това е така, тъй като сградата се състои от два самостоятелни обекта – по едно жилище съответно на първи и втори етаж, поради което, както вече беше посочено, на основание чл. 3 ЗУЕС, регламентиращ изключенията от предметния обхват на закона, за управлението на общите части на сгради в режим на етажна собственост, в които самостоятелните обекти са до три и принадлежат на повече от един собственик /каквато е и процесната/ се прилагат разпоредбите на чл. 30, ал. 3, чл. 31, ал. 1 и чл. 32 от Закона за собствеността. В ЗС не е предвидено провеждане на Общо събрание на етажните собственици за взимане на решения във връзка с управлението на същите, в т. ч. и по повод извършването на необходими ремонти в общите части. Ето защо, приложеният протокол от общо събрание на собствениците, на което се е явил само единият от тях, който твърди и да е свикал същото, е без правна стойност в настоящата хипотеза и не представлява доказателство за валидно взето решение за извършване на твърдените в исковата молба СМР в имота.

От представения като доказателство по делото договор за извършване на СМР от

11.12.2017 г., сключен между М. В. Д., като възложител, и Дж. Б. А., като изпълнител, се установява, че възложителят е възложил, а изпълнителят е приел да изпълни СМР на обект, находящ се в [адрес], изразяващи се в почистване на основите на къщата и на стената на къщата зад гаража, изравняване на основите на къщата и на стената зад гаража, измазване на основите на къщата и на стената зад гаража с цименто – пясъчен разтвор, полагане на рулонна армирана хидроизолация Mida Base PV S4 – 4 mm на основите на къщата и на стената зад гаража, полагане на дренажна мембрана Гуттабета Класик 400 гр. /м2, в срок от седем дни от датата на подписване на договора. Съгласно уговореното в чл. 3 от договора стойността на СМР възлиза на сумата от 8 000 лв., от които половината са заплатени при подписването на договора, като същият служи за разписка за плащането им, а останалата част от 4 000 лв. ще бъде заплатена при завършването на всички СМР. Представена е и разписка от 19.12.2017 г. за плащане на сумата от 4000 лв., представляваща остатък от дължимата цена по договор за СМР от 11.12.2017 г.

В чл. 38, ал. 1 ЗС е посочено неизчерпателно кои са общите части в сгради, в които етажи или части от етажи принадлежат на различни собственици. Съгласно посочената правна норма в този случай общи на всички собственици са земята, върху която е построена сградата, дворот, основите, външните стени, вътрешните разделителни стени между отделните части, вътрешните носещи стени, колоните, трегерите, плочите, гредоредите, стълбите, площадките, покривите, стените между таванските и избените помещения на отделните собственици, комините, външните входни врати на сградата и вратите към общи тавански и избени помещения, главните линии на всички видове инсталации и централните им уредби, асансьорите, водосточните тръби, жилището на портиера и всичко друго, което по естеството си или по предназначение служи за общо ползуване. От посочения в договора за извършване на СМР негов предмет се установява, че същият е сключен именно с цел извършване на ремонтни дейности на общите части от имота и по-конкретно на основите на къщата.

Във връзка с открито производство по оспорване на автентичността на подписа на Дж. Б. А. "за изпълнител" върху договор за СМР от 11.12.2017 г., както и на подписа на Дж. Б. А. "за приел" върху разписка за платена сума от 19.12.2017 г., във въззивното производство е допусната съдебно – графологична експертиза. От приетото и неоспорено от страните заключение на съдебно – графологичната експертиза се установява, че подписите, положени "за изпълнител" върху договор за извършване на СМР от 11.12.2017 г., сключен между ищеца и Дж. Б. А., и "за приел парите" върху разписка за получена сума от 4000 лв. от 19.12.2017 г., са изпълнени от Дж. Б. А..

Вярно е, че противно на уговореното в чл. 13, ал. 2 от договор за СМР от 11.12.2017 г. по делото не е представен надлежно подписан двустранен констативен протокол, в който да е описана извършената във връзка с посочения договор работа. Предвид установяването обаче на плащане от страна на възложителя на цената по договора в пълен размер, то несъмнено работата е била приета от възложителя. По отношение на възражението на ответника, че изпълнителят не е получил в действителност посочената в договора сума следва да се отбележи, че липсват доказателства, които да водят до извод за основателност на същото. Това е така, доколкото от една страна, договорът за СМР, в който изрично е посочено, че служи за разписка за половината от дължимата сума в общ размер от 8000 лв., се установи, че е надлежно подписан от сключилите го лица, а от друга, при оспорване на подписа, положен в представената по делото разписка за заплащане на остатъка от цената на извършените СМР също бе установено, че документът е надлежно подписан от изпълнителя. В този смисъл, ответникът не е провел успешно насрещно доказване във връзка с направеното от него възражение, което да разколебае извода на съда за действителното извършване на плащане от ищеца на изпълнителя по договора за СМР от 11.12.2017 г. на сума в общ размер от 8000 лв.

По делото са представени и протокол за установяване на извършени СМР от 31.05.2018 г. и стойностна оценка на действително извършените СМР, които са подписани от трето за настоящото производство лице Борислав Спасовски, като не се установява качеството на същото. В протокола е посочено, че същият е съставен и в присъствието на страните, но техни подписи липсват, като доколкото описаните два документа не кореспондират с приетото по делото заключение по допуснатата СТЕ, по което вещото лице е имало изрична задача да извърши оглед на имота, както и с останалата част от събрания по делото доказателствен материал, то и съдът не следва да ги взима предвид при формиране на крайния си извод относно основателността на иска.

За установяване на плащането на материали за СМР и на ключарски и градинарски услуги по делото са представени фактури и стокови разписки, ведно с касови бонове, както следва: фактура № 0206054114/13.12.2017 г. и фискален касов бон към нея от 13.12.2017 г. за сумата от 762,00 лв. за закупуване на Mida Base PV S4 4. MM, 1 x 10 м, Гуттабетта Класик 400 гр., 2 x 20 м., и транспорт; фактура № 0000006276/29.12.2017 г. и фискален касов бон към нея от 29.12.2017 г. за сумата от 70,00 лв. за ключарски услуги; фискален касов бон от 23.10.2017 г. за закупен сифон под. 14/14, Ф50, ПВЦ, прав, за сумата от 9,99 лв.; фискален касов бон от 03.07.2017 г. за закупени 4 бр. лак за камък, 2.5 протект, за сумата от 95,96 лв.; стокова разписка /датата не се чете/ и фискален касов бон към нея от 18.10.2017 г. за закупен силиконов импрегнатор – хидрофоб - 5 л., за сумата от 28,80 лв.; стокова разписка /датата не се чете/ и фискален касов бон към нея от 23.12.2017 г. за закупени кол за заземяване – 2 бр. на стойност – 40,32 лв.; касова бележка от 30.08.2017 г. и фискален касов бон към нея от 30.08.2017 г. за закупени стоки /посочени само с кодове/ на стойност 140,86 лв.; фактура /без номер/ от 22.12.2017 г. и фискален касов бон към нея от 22.12.2017 г. за следните стоки и услуги: пръскане против листни въшки и мана по дърветата, торене на тревни площи, подсяване на тревни площи, подрязване на дървета, дробене на клони, на стойност – 960 лв.

Видно от представената като доказателство по делото телепоща с изх. № 23/11.01.2018 г. ищецът е отправил покана до ответника за заплащане в 1 – седмичен срок от връчване на поканата на сумата от 5094 лв., представляваща дължима сума за извършен ремонт на съсобствен имот, находящ се в [адрес], съобразно решение на ОС от 08.03.2017 г. Не се установява дали и кога съобщението е получено от ответника.

От неоспореното от страните заключение на съдебно – техническата експертиза се установява, че след извършени изкопни работи за дренаж около жилищната сграда, гаража и др., които са предмет на гр. д. № 10171/2018 г. на СРС, 41 състав, е положена хидроизолация в основите и цокъла на къщата и стената зад гаража. При огледа на място вещото лице е констатирало, че е положена рулонна хидроизолация и дренажна мембрана. Тъй като сградите са построени отдавна, бетонът е бил полаган без кофраж, като е изливан направо в изкопа. Ето защо, за да се положи изолация при разкриване на основите, е било необходимо основите да се почистят, подмажат и след това да се положи хидроизолацията. Вещото лице е констатирало, че в югоизточния ъгъл на жилищната сграда е изпълнен армиран фундамент в засечката на сградата, с положена отгоре хидроизолация, като такава хидроизолация е положена и по пътеката в източната част на сградата. При огледа на място вещото лице е установило, че са лакирани и фугирани облицовъчните фасадни стени на къщата и гаража с камък. Освен това в сградата е доставено и монтирано ново ел. табло. В т. 1 – 5 от таблица № 1 към заключението на СТЕ е дадено остойностяването на изпълнените СМР по вид, количество и стойност към момента на извършването им, които са изпълнени по договора от 11.12.2017 г. Според заключението на СТЕ същите са на стойност – 6362,60 лв. и включват: 1. почистване на основите на къщата и стената зад гаража преди започване на СМР – 80 кв. м – 960 лв.; 2. изравняване на основите на къщата и стената зад гаража – 80 кв. м – 1747,44 лв.; 3. измазване на основите на къщата и стената зад гаража с циментопясъчен разтвор /с включени материали/ - 80 кв. м. – 2009,56 лв.; 4. полагане на рулонна, армирана хидроизолация Mida Base PVS4 4 мм на основите на къщата и стената зад гаража – 80 кв. м

– 1233,60 лв.; 5. полагане на дренажна мембрана гуттабета класик 400 гр. /м<sup>2</sup> – 80 кв. м – 412,00 лв. По отношение на посочените т. 1 и т. 2 СМР в открито съдебно заседание вещото лице пояснява, че същите са необходими, защото липсва гладка повърхност при изграждането на по-стари къщи от този тип, което налага същата да се почисти и подмаже преди полагане на хидроизолацията и мембраната, които вещото лице е възприело при огледа на имота. В т. 6 – 11 от таблица № 1 към заключението на СТЕ е дадено остойностяването на СМР по вид, количество и стойност към момента на извършването им, за които се твърди, че са извършени от ищеца, на стойност 1497,69 лв. Същите включват: вадене на павета – 37,05 кв. м – 567,98 лв., ръчен изкоп на земни маси – 7,41 м<sup>3</sup> – 185,13 лв., ръчно отделяне на земна маса за разделно изхвърляне на допълнителни 1 – 2 куб. м строителни и други отпадъци, вкл. превоз – 195,00 лв., възстановяване на вентилационни отвори към заварен дренаж – 80,00 лв., премахване на остатъчни тръби от стария тръбопровод по стената на къщата и кофраж – 50,00 лв., ръчно бъркане и изливане на около 6 кв. м армиран бетон с каменна подложка и кофраж – 2,1 м<sup>3</sup> – 419,58 лв. Според заключението на СТЕ разходите за материали и услуги за текуща поддръжка и ремонт на общи части, посочени в т. 12 – 18 от таблица № 1 към заключението на СТЕ, са на стойност – 1345,93 лв. и включват: закупен подов сифон – 9,99 лв., ключарски услуги – 70,00 лв., доставка и монтаж на кол за заземяване – 2 бр. – 40,32 лв., градинарски услуги – 960,00 лв., лак за камък Протекта – 4 бр. – 95,96 лв., силиконов импрегнатор Хидрофоб – 3 бр. – 28,80 лв., електроматериали – 140,86 лв. Съгласно заключението на СТЕ стойността на СМР за поддръжка на каменната облицовка е 750,03 лв. и същата включва: ръчно почистване на камък /труд/ – 175,00 лв., полагане на един слой силиконов импрегнатор – 241,26 лв., полагане на 1 слой защитен лак, на някои места по 2 – 3 слоя /труд/ – 241,26 лв., уплътняване на фуги със силикон/полиуретан /труд и материали/ – 200 лв. и измазване с теракол, мрежа, грунд и боя /труд и материали/ – 90,00 лв. **В заключението се посочва, че описаните в т. 1 – 5 от таблица № 1 СМР представляват необходими разноски за поддържане на имота.**

На основание чл. 6, ал. 2 ГПК и при спазване на диспозитивното начало в гражданския процес предметът на делото и обемът на дължимата защита и съдействие се определят от страните. Ето защо съдът намира, че в предмета на настоящото производство се включват разходите за СМР и материали, посочени от вещото лице в Таблица № 1 от приетата по делото СТЕ в позиции от т. 1 до т. 5 вкл. и от 12 до т. 18 вкл., доколкото с исковата молба се претендира заплащане на суми по договор за СМР от 11.12.2017 г. и закупените от ищеца със собствени средства материали на обща стойност посочена в исковата молба от 2 107,93 лв. Съгласно посоченото от ищеца в уточнителна молба от 24.06.2019 г., претендираните суми представляват плащания за извършване на необходими разноски. Както се посочи по-горе, според вещото лице такъв характер имат единствено посочените в позиции от 1 до 5 разноски. Необходимите разноски са тези, 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. От друга страна, полезните разноски са тези, които увеличават стойността на сградата и имат характера на подобрения. Преценката за вида разноски, извършени по отношение ремонтни дейности на общите части на сградата, зависи от фактическия проблем на конкретното състояние на общите части, изначалния вид на сградата, нейното предназначение и обстоятелствата (причините), наложили да бъде сторен един разход (напр. възможно е поначало луксозен за стандарта на живот и обществените възприятия ремонт да бъде съотнесен към дейност по поддържане, а не към подобрение на общите части, ако се касае за изначално луксозен тип строителство на самата сграда).

В този смисъл и предвид посоченото в заключението на вещото лице по приетата СТЕ относно особеностите на строителството към момента на изграждане на процесната сграда,

съдът намира, че безспорно разходите за предприетите от страна на ищеца действия по отстраняване на условията за навлизане и задържане на влага в основите на къщата, която би могла да доведе до тяхното разрушаване, представляват по естеството си необходими разноски за запазване на общата вещ, като същите са предприети в интерес както на ответника, така и на ищеца, тъй като в качеството им на собственици на самостоятелни обекти в процесната сграда, цялостта □ е основна предпоставка за използване на притежаваните недвижими имоти по предназначение. Доказва се, че характерът на строителството на къщата и начинът, по който е извършено, предпоставят да се събира влага в основите, поради което е необходимо да бъдат извършени процесните ремонтни и дренажни дейности. Вещото лице не констатира недостатъци или лошо изпълнение във връзка с извършените СМР, същите са били надлежно приети и от ищеца, поради което и следва да се счита, че последният е положил необходимата грижа при извършване на работата.

Що се отнася обаче до закупения подов сифон на стойност 9,99 лв., в уточнителна молба с вх. № от 16.03.2020 г. се посочва, че същият не е монтиран и сумата за неговото закупуване не следва да се възстановява на ищеца, още повече, че предвид посочените в исковата молба СМР, не се установява същият да е закупен и да се използва именно във връзка с извършения ремонт. Разходите за ключарски услуги в размер на 70 лв. също не подлежат на възстановяване, доколкото по данни на ищеца липсата на предоставяне на ключ от ответника за прилежащото към втория етаж на сградата мазе е наложило намесата на ключар с цел осъществяване на достъп до помещението и подмяна на водопровода за имота, което също не се явява предмет на процесните СМР. По отношение на разходите за градинарски услуги в размер на 960 лв., съдът намира, че същите представляват подобрения и предвид изричното изявление на ищеца, че претендира заплащане на процесните суми като необходими разноски, тяхната стойност не следва да му бъде присъдена в настоящото производство.

Предвид изложеното съдът намира, че ищецът е сторил разходи за извършване на необходими разноски по повод притежаваните в условията на съсобственост с ответника общи части от процесната сграда в общ размер от 6 668,54 лв., от които ответникът следва да му възстанови, съобразно притежаваните права в съсобствеността, сума в общ размер от 3334,27 лв., до който размер искът се явява основателен, а за разликата до допустимият предявен размер 3814,27 лв., с оглед влязлото в сила Решение № 3990/23.12.2022 г. по възз.гр.д. № 13330/2021 г. по описа на Софийски градски съд, I-Г с-в подлежи на отхвърляне като неоснователен.

#### По разноските:

С оглед изхода на спора право на разноски имат и двете страни.

Ищецът има право на разноски на основание чл. 78, ал. 1 ГПК съразмерно с уважената част от иска. Ищецът доказва направата на разноски в първоинстанционното производство в общ размер – 202,16 лв. за заплатена ДТ, 320 лв. за заплатени депозити за вещи лица и 2000 лв. за адвокатско възнаграждение или общо разноски в размер на 2522,16 лв. Възражението на ответника с правно основание чл. 78, ал. 5 ГПК се явява основателно, като общо претендираното от ищеца адвокатско възнаграждение в размер на 2000 лв. следва да бъде намалено до предвидения в Наредба № 1 от 9 юли 2004 г. за минималните размери на адвокатските възнаграждения размер, при съобразяване на броя съдебни заседания, проведени при първоначалното разглеждане на делото от първата инстанция, а именно до размера от 1664,13 лв. От общата сума в размер на 2186,29 лв. по съразмерност съобразно с уважената част от иска в тежест на ответника следва да бъдат възложени разноски в полза на ищеца в размер на 1442,37 лв. Ищецът е доказал извършването на разноски във въззивната инстанция в размер на 410 лв. за депозит за вещо лице и 650 лв. за адвокатско възнаграждение, от които в тежест на ответника следва да се възложи сумата от 926,61 лв.



Ответникът претендира и доказва извършени в хода на първоинстанционното производство съдебни разноси в размер на 240 лв. за заплатени депозити за вещи лица и 699,23 лв. с ДДС за заплатено адвокатско възнаграждение, от които по съразмерност съобразно отхвърлената част от иска ще му бъдат присъдени 319,59 лв. Възражението на ищеца с правно основание чл. 78, ал. 5 ГПК макар и своевременно въведено в производството, се явява неоснователно, тъй като размерът на претендираното от страна на ответника адвокатско възнаграждение не надвишава определения според чл. 7, ал. 2, т. 2 от Наредба № 1 от 9 юли 2004 г. за минималните размери на адвокатските възнаграждения размер. Ответникът е доказал извършването на разноси във въззивната инстанция в размер на 76,29 лв. за държавна такса за въззивно обжалване, както и 15 лв. за държавна такса за депозиране на частна жалба, от които в тежест на ищеца следва да се възложи сумата от 11,49 лв.

Така мотивиран, съдът

## РЕШИ:

**ОСЪЖДА** Т. Е. С. ЕГН \*\*\*\*\*, съдебен адрес [адрес] да заплати на М. В. Д. ЕГН \*\*\*\*\*, съдебен адрес [адрес], на основание 30, ал. 3 ЗС сумата от **3 334,27 лв.**, представляваща съответната част /1/2/ от разходите за извършени ремонтни дейности и закупени материали за общи части на съсобствен недвижим имот – двуетажна жилищна сграда с адрес в [адрес], построена в поземлен имот с идентификатор \*\*\*\*\*, ведно със законната лихва от датата на подаване на исковата молба в съда - 18.01.2018 г. до окончателното изплащане, като **ОТХВЪРЛЯ** иска за разликата над уважения размер до пълния размер от 3814,27 лв., като неоснователен.

**ОСЪЖДА** Т. Е. С. ЕГН \*\*\*\*\*, съдебен адрес [адрес], да заплати в полза на М. В. Д. ЕГН \*\*\*\*\*, съдебен адрес [адрес], на основание чл. 78, ал. 1 ГПК, сумата от **1442,37 лв.**, представляваща разноси по делото в първата инстанция съразмерно на уважената част от иска, както и сумата от **926,61 лв.**, представляваща разноси във въззивната инстанция по в. гр. д. № 13330/2021 г. по описа на СГС.

**ОСЪЖДА** М. В. Д. ЕГН \*\*\*\*\*, съдебен адрес [адрес], да заплати Т. Е. С. ЕГН \*\*\*\*\*, съдебен адрес [адрес], на основание чл. 78, ал. 3 ГПК, сумата от **319,59 лв.**, представляваща разноси по делото в първата инстанция съразмерно с отхвърлената част от иска, както и сумата от **11,49 лв.**, представляваща разноси във въззивната инстанция по в. гр. д. № 13330/2021 г. по описа на СГС.

**РЕШЕНИЕТО** подлежи на обжалване пред Софийски градски съд в двуседмичен срок от връчване на препис на страните.

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