

РЕШЕНИЕ

№ 2620

гр. Варна, 04.08.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – ВАРНА, 30 СЪСТАВ, в публично заседание на тридесети юни през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Елена Николова

при участието на секретаря Анг. Пенчева
като разгледа докладваното от Елена Николова Гражданско дело № 20213110108153 по описа за 2021 година

Производството е образувано по искова молба с вх. №13119/09.06.2021 г. от ЕС на сграда с адрес: гр. Варна, ул. „Иван Аксаков", №7, вх. „Б“, представлявано от председателя на УС на ОСЕС А. И. А.ов, с ЕГН ***** срещу ЕС на сграда с адрес: гр. Варна, ул. „Иван Аксаков", №7, вх. „А“, с която е предявен иск с правно основание чл. 31, ал.2 от ЗС с петитум **ДА БЪДЕ ОСЪДЕНА** Етажната собственост на сграда, находяща се в гр. Варна, ул. „Иван Аксаков" №7, вх. „А“, **ДА ЗАПЛАТИ НА** Етажната собственост, на сграда, находяща се в гр. Варна, ул. „Иван Аксаков" №7, вх. Б, представлявана от председателя на УС А. И. А.ов, **сумата от 7200 (седем хиляди и двеста) лв.**, представляваща половината сума от средния пазарен наем на части на общия на сградата покрив, който наем, съгласно чл. 30, ал.3 във вр. с чл. 31, ал.2 от ЗС, се дължи на съсобствениците му, а е бил получаван само от собствениците от ЕС, находяща се в гр. Варна, ул. „Иван Аксаков" №7, вх. А, за периода от май месец 2018 г. до май месец 2021г., или по 200 лв. месечно.

В исковата молба се излага следната фактическа обстановка:

Управителят на етажната собственост на вх. „Б" в качеството си на представляващ ЕС, сключил договор за отдаване под наем на общи части на сградата с мобилен оператор - търговско дружество „Космо България Мобайл" ЕАД (тогава „Глобул"). Съгласно договора, „наемодателят отдава под наем на наемателя, пространство от 9 квадратни метра на покрива на асансьорната шахта на сградата; площ от 9 кв.м. в югоизточния ъгъл на покрива на сградата, площ от 51 кв.м. в югозападния ъгъл на покрива на сградата, както и помещение от общите части на сградата, за инсталиране на телекомуникационно инфраструктурно оборудване и

инсталирането на антени".

В производството по ч.гр.д.3133/21г. , по описа на ГО 50 с-в ВРС било извършено обезпечение на доказателствата чрез изготвяне на съдебно-техническа експертиза, съгласно която съоръженията са все още на покрива и по одобрен арх.проект на 05.09.1974г. от ГНС гр. Варна на ЖСК „Еделвайс", ул. „Иван Аксаков" №7, покривът на сградата е общ; няма предвидена деформационна фуга за разделяне на двата входа като самостоятелни; съгласно чл. 38 от ЗС покривът на сградата представлява обща част за двата входа.

Счита, че с оглед изготвеното заключение на вещото лице по ч.гр.д.3133/21г., по описа на ГО 50 с-в ВРС, дори и да липсва нов договор между страните, е налице хипотезата на чл. 236 от ЗЗД, според която, ако след изтичане на наемния срок използването на вещта продължи със знанието и без противопоставяне на наемодателя, договърът се счита продължен за неопределен срок.

Сочи, че съгласно чл. 30, ал. 3 от ЗС, всеки съсобственик участва в ползите и тежестите на общата част, съразмерно с частта си, а съгл. ал. 2, частите на съсобствениците се смятат за равни до доказване на противното. Излага, че съгласно чл. 31, ал. 2 от ЗС, когато общата вещ се използва лично само от някои от съсобствениците, те дължат обезщетение на останалите за ползата, от която са лишени, от деня на писменото поискване, каквото не е необходимо, когато се претендират добивите от вещта, защото съгласно чл.30 ал.3 от ЗС, във връзка с чл.93 от ЗС - всеки един от съсобствениците има право на съответната на дела му част от естествените и граждански плодове. Излага още, че тъй като възмездното предоставяне на общата вещ на трето лице е действие по управление /а не акт на лично ползване/ и тъй като нормата на чл.31 от ЗС е специална по отношение на чл.93 от ЗС, то когато съсобственик претендира получаване на добиви и граждански плодове - разпоредбата на чл.31 ал.2 от ЗС не намира приложение, за което се позовава на Тълкувателно решение № 7/2012 г. ОСГК на ВКС.

В срока за отговор ответникът е депозирал отговор на исковата молба, в който излага следното:

Счита предявеният осъдителен иск за допустим, но неоснователен, като излага следното: Дори и да се приеме, че покривът на сградата, където в югозападната му част, намираща се върху самостоятелните обекти само на вход "А" , са монтирани съоръженията и антените на мобилния оператор, е обща част на сградата, то от представеното с отговора окончателно ценообразуване на ЖСК "Еделвайс" се установява, че общата вещ - покривът на сградата на ул. "Иван Аксаков" № 7, се използва и управлява съгласно решението на съсобствениците, притежаващи повече от половината от общата вещ, която в случая е ЕС на сграда с адрес: гр.Варна, ул. „Иван Аксаков“ №7 вх. „А“. От окончателното ценообразуване на сградата е видно, че ЕС на

вход "А" притежава 50.4101 % идеални части от общите части на сградата, докато ЕС на вход "Б" притежава останалите 49.5917 % идеални части от общите части на същата сграда.

Не оспорват твърдението, че покривът на сградата на ул. "Иван Аксаков" № 7 е обща част, но считат, че използването и нейното управление се подчинява на хипотезата на чл. 32 ал. 1, във вр. чл. 8 ат. 2 от ЗУЕС. Решението на ЕС на цялата сграда за продължаване на договора за наем на югозападната част, изцяло над самостоятелните обекти на вход "А", е взето от съсобствениците на вход "А", което е решение на повече от половината от притежаваните идеални части от общата вещ, каквато се явява покривът на сградата на ул. "Иван Аксаков" № 7.

Оспорва твърдението на ищеца, че ЕС на вход "Б" е собственик на половината от общата част на сградата - покривът ѝ, поради което следва да се ползва от гражданските плодове на същата, на основание чл. 93 от ЗС, особено при условие, че с Протокол от Общото събрание на ЖСК "Еделвайс" вх. Б от 27.09.2011 г., живущите във вход "Б" на ул. "Иван Аксаков" № 7, са взели решение за премахване на антените на покрива на сградата, тъй като не са били съгласни антените на кабелния оператор да стоят на общия покрив. При това положение сочи, че решението на ЕС за оставане на антените и продължаване на договора за наем с мобилния оператор е законосъобразно взето от мнозинството на общата вещ и получаваните от облигационното отношение с мобилния оператор граждански плодове за тяхната част от покрива следва да бъдат в полза на собствениците от ЕС на вход "А", които чрез своите представители са сключили процесния договор за наем.

Освен това счита, че е отдадена площта от покрива, която реално се намира само над вход „А“. Твърди, че ЕС на вход "А" участва освен в ползите на общата вещ и в тежестите ѝ, причинени от необходимостта да бъдат постоянно обслужвани и поддържани инсталираното телекомуникационно инфраструктурно оборудване и инсталираните антени. Соци, че предвид взетото от ЕС на вход "Б" решение да не участва със съгласие в инсталирането на оборудването и антените на мобилния оператор, ЕС на вход "Б" не поема от тежестите на общата вещ, причинени от необходимостта да бъдат постоянно обслужвани и поддържани инсталираното телекомуникационно инфраструктурно оборудване и инсталираните антени, като така всички тежести на общата вещ. свързани с обслужването и поддържането на инсталираното от мобилния оператор телекомуникационно инфраструктурно оборудване и инсталираните антени, изцяло са поети от собствениците на обекти в ЕС на вход "А", поради което същите следва да бъдат основателно обезщетени от получените от тях граждански плодове от сключения с тях договор за наем на част от общата вещ. Тези тежести са свързани с постоянни влизания на служители на мобилния оператор във вход "А", по всяко време на денонощието, ползването на

асансьора на входа, включително и за пренасяне на части за съоръженията и антените, извършване често на строително - монтажни дейности, свързани с шум и битови неудобства за собствениците и обитателите на самостоятелни обекти във вход "А", както и наличието на евентуален риск за здравето на живущите във вход "А" на сградата, което изисква чести измервания на евентуалното негативно влияние върху тяхното здраве.

В срока за отговор от ответника са депозиран и три насрещни иска, както следва: **ДА БЪДЕ ОСЪДЕНА** Етажна собственост (ЕС) с адрес: гр. Варна, ул. "Иван Аксаков" № 7 вх. "Б" да заплати на етажна собственост (ЕС) с адрес: гр. Варна, ул. "Иван Аксаков" № 7, вх. "А" **сумата от 3788,02 (три хиляди седемстотин осемдесет и осем и 0,02) лева**, представляваща 49.5917 % от общата сума от 7638,41 (седем хиляди шестстотин тридесет и осем и 0.41) лева, включваща извършени разноси по поддръжка и ремонт на общи части на сградата, с адрес: гр. Варна, ул. "Иван Аксаков" № 7 и по-конкретно: **2628.90 лв.** - поставяне на втори водомер и изграждане на нова водопроводна мрежа до и във вход "Б" на сградата през 2017г.: **981.90 лева** - демонтаж и монтаж на ново ел. табло на асансьорна уредба във вход "А" на сградата през 2021г., **177,22 лева** - извършване на ремонт на тавана с поставяне на мрежа против гълъби през 2019г., на основание чл. 38 и чл. 41 от ЗС, като с насрещните иски прави възражение за прихващане с исковата сума до размера на по-малкото, на основание чл. 104 от ЗЗД.

В насрещната искова молба се излага следното: В началото на 2017г. било отчетено от ВиК - Варна АД голямо количество преразход на питейна вода от общия за двата входа на сградата водомер, намиращ се в избено помещение на вход "А" на сградата, то било необходимо да се извършат необходими замервания, да се изготви експертиза във ВиК Варна на стария водомер, както и поставяне на нов втори водомер за измерване на питейната вода за вход "Б" на сградата, включително изграждане на нова водопроводна инсталация до и в избените помещения на вход "Б" на сградата. За целта се изготвила експертиза на общия водомер, струваща 87,09 лева. Бил закупен нов водомер за сумата от 738,00 лева, който бил монтиран за замерване на питейната вода на вход "Б" на сградата. За пломбирането му и за монтажа на този нов водомер били платени още 285.97 лева на ВиК-Варна АД. Били платени общо 4189.98 лева на водопроводчик за извършване на ремонта и за закупуване на необходимите тръби и водопроводни части за новата водопроводна мрежа, захранваща вход "Б" с питейна вода. Ремонтът и изграждането на новите ВиК мрежи били изградени за периода от 23.03.2017г. до 16.06.2017г. Всички средства за този ремонт и за изграждането на нова водопроводна мрежа на сградата с адрес: гр. Варна, ул. "Иван Аксаков" № 7 били заплатени от собствениците на ЕС на вход "А" на сградата като ЕС на вход "Б" не пожелал да заплати нито един лев, въпреки че новият водомер и новата водопроводна мрежа, преминаваща през избените помещения на вход "А" обслужвали изцяло

снабдяването на живущите във вход "Б" с питейна вода. Съобразно притежаваните от собствениците на вход "Б" идеални части от общите части на сградата ЕС на вход "Б" следвало да заплати за целия ремонт сумата от **2628.90 лева**.

На 17.12.2020 г., поради повреда в ел. таблото на асансьорната уредба ЕС на вход "А" закупил ново ел. табло за асансьорната уредба, представляваща обща част за сградата съгласно чл. 38 от ЗС, за сумата от 1200 лева. Монтажът на ел. таблото бил извършен на 04.01.2021 г., за което била заплатена сума от 540,00 лева. ЕС на вход "Б" на сградата не заплатил нито лев за този необходим ремонт на обща част на сградата, каквато счита, че се явява асансьорната уредба на сградата. Твърди, че дължимата сума от ЕС на вход "Б" към ЕС на вход "А" за ремонта на общата за сградата асансьорна уредба е в размер на **981.90 лева**, съобразена с притежаваните от собствениците на вход "Б" идеални части от общите части на сградата.

Предвид наличието на проблеми с хигиената на таванските помещения, които също са общи части на сградата, причинени от наличието на гълъби, било необходимо да се отремонтират таванските помещения като се постави мрежа против тези птици. Монтажът на тази мрежа бил осъществен за периода от 15.04.2019г. до 11.05.2019г. като за целта били закупени мрежа, поцинкована тел и закрепващи материали за сумата от 257,37 лева, а за работата по поставяне на мрежата от ЕС на вход "А" били платени 100,00 лева. Така общата сума, заплатена за подобряване хигиената на таванските помещения на сградата, възлизала на 357.37 лева, а дължимата се от ЕС на вход "Б" към ЕС на вход "А" за ремонта на общите за сградата тавански помещения е в размер на **177,22 лева**, съобразена с притежаваните от собствениците на вход "Б" идеални части от общите части на сградата, в случая от таванските помещения.

В срока за отговор е депозиран отговор на насрещната искова молба от ЕТ на вход „Б“, в която оспорва качеството на управител на ЕТ на вход „А“ на лицето Е. Зайончовски. Оспорва по основание и размер предявените искове, като сочи че извършените разходи са само за общи части на вх. „А“, и то извършени по тяхно желание. Затова, че извършените разходи са само за общи части на вх.А, се установява от факта че в протокола от 02.04.2019 год. се взема решение за саниране само на вх. „А“. В случай, че съдът приеме, че тези разходи биха били общи и за двата входа, то оспорва да има надлежно взето решение на етажната собственост и на двата входа, доколкото се твърди, че са отремонтирани общи части и за двата входа, но такава претенция към вх. Б липсва в исковата молба. Следователно всички приложени решения са взети по реда на чл.8, ал.2 от ЗУЕС, т.е. не засягат правата и законните интереси на собствениците във вх. Б и общите части и на двата входа.

С писмена молба ищецът е извършил изменение на иска, посредством увеличавеното му от сумата от 7200 лв. на 16821,28 лв.

Съдът, като прецени съобразно чл.12 и чл.235 ГПК поотделно и в

съвкупност събраните по делото доказателства, доводите и възраженията на страните, и по вътрешно убеждение, приема за установено от фактическа и правна страна следното:

По главния иск:

По делото не е спорно, че в периода от май 2018 г. до май 2021 г. са били отдадени под наем части от покрива на жилищна сграда, находяща се на адрес: гр. Варна, ул. „Иван Аксаков“ 7 вх. А и вх. Б от ЕС на вх. „А“ на „Космо България Мобайл“ ЕАД, както следва: пространство от 9 квадратни метра на покрива на асансьорната шахта на сградата; площ от 9 кв.м. в югоизточния ъгъл на покрива на сградата, площ от 51 кв.м. в югозападния ъгъл на покрива на сградата.

На л. 22 от делото е представен договор за наем от 01.10.2001 г., сключен между „Космо България Мобайл“ ЕАД и етажната собственост на сграда с административен адрес: гр. Варна, ул. „Иван Аксаков“ вх. А, по силата на който е отдадено под наем пространство от 9 квадратни метра на покрива на асансьорната шахта на сградата; площ от 9 кв.м. в югоизточния ъгъл на покрива на сградата, площ от 51 кв.м. в югозападния ъгъл на покрива на сградата и помещение от общите части на сградата от 20 кв.м, находяща се на ул. „Иван Аксаков“ 7, вх. А при уговорен месечен наем в размер на 230 лв.

Представен е и анекс №1 към договор за наем от 01.10.2001 г. от 17.07.2021 г., с който се прекратява договора само по отношение на наетото помещение с площ от 20 кв. м от общите части на сградата.

Представена е документация от Министерство на здравеопазването, с която се прави експертиза и обследване на допустимите електромагнитни лъчения от антените, поставени на покрива, като е заключено, че не създават риск за здравето.

Представена покана за общо събрание до живущите във вх. А, на сграда с адрес: гр. Варна, ул. „Иван Аксаков“ 7, с посочена т. 1 от дневния ред „Решение относно антена „Глобул“, както и взетото Решение от свиканото общо събрание на 03.06.2011 г., на което е взето решение да се продължи срока на договора с още пет години.

Представено е решение на общо събрание на ЖСК „ЕДЕЛВАЙС“ вх. Б, находящ се на адрес: гр. Варна, ул. „Иван Аксаков“ 7, с което се приема антените на общия покрив да бъдат премахнати.

Депозиран е документ от Теленор България ЕАД, към който е приложена справка за размера на плащания на ЕС Е. 3. наем, както следва: за периода от 04.05.2018 г. до 04.01.2019 г. по 875,11 лв. месечно; за месец 01.02.2019 г. – 924,12 лв.; за периода от 05.03.2019 г. до 06.01.2020 г. по 899,61 лв. месечно; за месец 03.02.2020 г. – 955,39 лв.; за периода от 05.03.2020 г. до 06.01.2021 г. сумата от 927,50 лв.; за месец 01.02.2021 г. – 959,04 лв. и за периода от 05.03.2021 г. до 05.05.2021 г. по 943,27 лв. месечно, или

общо 33642,56 лв. като до 01.07.2020 г. наемът е залащан от „Теленор България” ЕАД, а след това от „Цетин България” ЕАД.

В производството по ч.гр.д. № 3133/2021 г. на ВРС, е изслушана по реда на чл.207 от ГПК, във вр. с чл. 208, ал.1 от ГПК съдебно-техническа експертиза на вещото лице инж. Румяна Пейчева, от която се установява, че покривът над вход А и вход Б, на сградата с адрес: гр. Варна, ул. „Иван Аксаков” 7 по проект, конструкция и изпълнение представлява обща част за двата входа. Установено е още, че в югозападния край на сградата са монтирани два броя мачит от поцинковани тръби ф140 мм с дължина 4.0 и 5.0 м с три броя приемо-предавателни антени А, С и В; три броя антенни опри ф60 мм с дължина 3.30 м; кабелна скара с обща дължина 15.8 м на 11 бр. Опорни блокчета; базова станция за вотри GSM оператор №4003 с размери.

Съгласно чл.30, ал.3 от ЗС всеки съсобственик участва в ползите и тежестите на общата вещ съразмерно с частта си. Под „ползи” се разбира не само пряко служене с вещта за задоволяване на лични нужди, но и правото да получи част от естествените и/или граждански плодове, съобразно с притежаваната от него част от вещта. Под граждански плодове се имат предвид приходите, които вещта дава като наеми или други възнаграждения за ползване и др. Анализът на текста показва, че всеки съсобственик има право да получи дял от гражданските плодове, в конкретния случай от наема, съобразно притежаваната от него част от вещта. За да се уважи претенцията на съсобственика следва да се установи, че приходът от вещта е получен изцяло от другия съсобственик. В конкретния случай в хода на процеса се установи, че етажната собственост на вх.А на процесната сграда е сключила самостоятелно договор за отдаване под наем по част от покривното пространство, като е получавала доходите от отдадената под наем вещ по сметка на управителя на етажната собственост Е. З., включително и частта от наема дължима на ищеца, съобразно частта му от общите части на сградата.

В тази връзка съдът намира, че в случая е ирелеванто как е сключен договорът за наем – със съгласието на всички съсобственици, само на мнозинството, или било дори на малцинството, доколкото формално е изпълнен фактическият състав на цитирината разпоредба, а именно някои от съсобствениците на общите части получават лично приходите от общата вещ, като по този начин лишават останалите от ползите, реализирани от нея.

Съгласно чл. 8, ал.2 от Закона за управление на етажната собственост, когато сградата е с повече от един вход, управлението може де осъществява във всеки отделен вход. Това управление обхваща и общите части на сградата, прилежащи към самостоятелните обекти на съответния вход. Доколкото покривът представлява обща част за цялата сграда, а не само за отделния вход, в случая вход А, то и приходите от тази обща част следва да са общи за етажната собственост на цялата сграда.

Не може да се приеме и доводът за недължимост на процесните суми, поради факта, че ответниците, притежащи повече от половината от общата вещ, са взели решение да я отдадат под наем. Подобно разрешение не почива на закона, тъй като дори мнозинството от съсобствениците да има право да вземе решение как ще се ползва общата вещ, то няма правомощията да лиши някои от съсобствениците от ползването, респ. ползите на общата вещ, особено безвъзмездно. В случая ирелевантен е фактът, дали лишените съсобственици са имали воля за реализиране на ползи от вещта по конкретния начин или не.

Съдът не споделя и довода на ответниците, че получаваните суми не били възнаграждение за отдаването на вещта под наем, а представлявали обезщетение за вредите, които те търпят от поставянето и обслужването на антените. Видно от договора, същият е с предмет наем, като никъде в него не се споменава обезщетение. Освен това е житейски неоправдано е да отдаваш своя вещ, за да търпиш само вреди, които да се обезщетяват, но не и допълнителни ползи, доколкото крайният резултат в патримониума на собственика би бил аналогичен на резултата, при който не е предоставил изобщо вещта за ползване.

Поради изложеното съдът намира, че на ищеца се следва съответстващата на притежавания от него дял в общите части на сградата част от получения наем. Видно от представеното от „Теленор България“ ЕАД извлечение от сметки платеният наем за периода от 04.05.2018 г. до 05.05.2021 г. е в размер на 33642,56 лв.

По делото беше представено ценообразуване на сградата от ответниците. На осн. чл. 183, ал.1, изр. първо от ГПК ищцът поиска да бъде представен оригиналът на този документ, което не беше сторено, а беше представен нотариално заверен препис на вече представеното копие, с което съдът намира, че не е представен оригинала на документа или официално заверен препис от него (оригинала). Поради това, на осн. чл. 183, ал. 1, изр. последно от ГПК, представеното ценообразуване следва да бъде изключено от доказателствения материал по делото, за която последица ответникът е бил предупреден. От ищеца не бяха ангажирани други доказателства, които да установяват размера на идеалното число на общи части в сградата, притежавани от него. Поради липсата на ангажирани от ищеца доказателства, освен изключеното по негова инициатива ценообразуване, по делото не са налични други доказателство, от които съдът да определи припадащите се ид. части от общите части на сградата, посредством което да определи точният размер на припадащата му се част от получените ползи от вещта.

Съгласно разпоредбата на чл. 162 от ГПК, когато искът е установен в своето основание, но няма достатъчно данни за неговия размер, съдът определя по своя преценка или взема заключението на вещо лице. Ищецът твърди, че притежава 50% идеални части от общите части на сградата, а ответникът твърди, че той притежава

50,41%, а ищецът притежава 49,59 %. Доколкото по делото не е допусната съдебна експертиза, която да определи процента на общите части в сградата на всеки от двата входа, то съдът следва служебно да определи процентното съотношение по справедливост, тъй като разликите са твърде минимални и ще се отразят в незначителна степен върху размера на уважената част от иска. Поради изложеното съдът намира, че следва да бъде определен и за двата входа равен процент, като се приеме, че вх. А и вх. Б имат по 50% идеални части от общите части на сградата.

Поради изложеното припадащото се число в ползите на ищеца е половината от полученото от ответника, или сумата от исковата претенция следва да се уважи за половината от получената сума в размер на 33642,56 лв. за процесния период от месец май 2018 г. до месец май 2021 г., или сумата от 16821,28 лв. Доколкото тази сума съвпада с предявената след увеличението на исковата претенция, то искът на ищеца се явява изцяло основателен и като такъв следва да бъде уважен.

По насрещните искове:

По делото е прието за безспорно и ненуждаещо се от доказване, че в периода от 23.03.2017г. до 16.06.2017г. се е изготвила експертиза на общия водомер, струваща 87,09 лева, бил е закупен нов водомер за сумата от 738,00 лева, който е бил монтиран за замерване на питейната вода на вход "Б" на сградата; за пломбирането му и за монтажа на този нов водомер били платени 285.97 лева на ВиК-Варна АД; за извършване на ремонта и за закупуване на необходимите тръби и водопроводни части за новата водопроводна мрежа, захранваща вход "Б" с питейна вода били платени общо 4189.98 лева на водопроводчик, като сумата била заплатена от ЕС на вх. „А“ на сградата.

В периода от 15.04.2019г. до 11.05.2019г. били закупени мрежа, поцинкована тел и закрепващи материали за сумата от 257,37 лева, а за работата по поставяне на мрежата от ЕС на вход "А" били платени 100,00 лева, или общо сумата от 357,37 лв., което било извършено за подобряване хигиената на таванските помещения на сградата, като сумата била заплатена от ЕТ собственост на вх. „А“ на сградата;

На 17.12.2020 г., поради повреда в ел. таблото на асансьорната уредба на вх. „А“, ЕС на вход "А" закупила ново ел. табло за асансьорната уредба за сумата от 1200 лева, а за извършеният монтаж на ел. таблото на 04.01.2021 г. ЕС на вх. „А“ заплатила сумата от 540,00 лева.

По делото е приета комплексна съдебно-техническа експертиза на вещите лица инж. Танислав О. и инж. Димитър К., от която се установява следното: Вход А и вход Б представляват неразделна част от високия корпус на Ж.С.К. "Еделвайс". Проект по **част ВиК** в Архива на Община Варна не е открит, но съдейки по изпълнението, за сградата са предвидени едно водопроводно и едно канализационно отклонение, обслужващи и двата входа. Водомерът е бил един и за двата входа. Единна е била и хоризонталната водопроводна мрежа. По същество те се явяват общи части за сградата като цяло. На

по-късен етап е направен байпас на водопроводното отклонение и са монтирани два самостоятелни водомера с електронно отчитане, както и самостоятелни хоризонтални клонове за всеки един от двата входа. Двата водомера се намират в сутерена на вход А. Всеки от входовете има открита самостоятелна партида. **Терасата** пред сушилните обаче е проектирана като обща тераса, без преграден зид между сушилните на двата входа. Такъв разделителен тухлен зид на терасата е бил изпълнен извън проекта на по-късен етап. В сушилното помещение на вход Б пространството с подръчни средства е разделено на отделни помещения от живущите във входа. По същество сушилните са общи части за сградата, които за удобство са разделени на две за всеки един от входовете. Всеки от двата входа разполага със самостоятелна стълбищна клетка и самостоятелен пътнически асансьор. Достъпът до покрива на сградата е през отвор в покривната плоча над сушилните на вход А, който се явява единствен. Достъп до покрива от сушилните на вход Б - няма. Вход А и вход Б на ЖСК „Еделвайс“, ул. „Иван Аксаков“ №7, имат собствено външно електрозахранване и собствена пътническата асансьорна уредба за всеки вход поотделно. Имат отделно измерване на консумираната електроенергия.

По отношение на извършения ремонт на асансьорното табло във вх. А на сграда, съдът намира, че не е налице хипотезата на чл. 8, ал.2 от ЗУЕС, съгласно която, когато сградата е с повече от един вход, управлението може да се осъществява във всеки отделен вход, като това управление обхваща и общите части на сградата, прилежащи към самостоятелните обекти на съответния вход. За стигане до този изводът съдът е мотивиран от изготвената по делото комплексна съдебно-техническа експертиза, съгласно която достъпът до покрива на сградата е само един и е от вход А. Доколкото покривът е обща част за двата входа, то и достъпът до него представлява такава. Ищецът, претендирайки ползите от общата вещ покрив, следва да поеме и разходите за нея – чл. 48 от ЗС. Освен това именно през единствения достъп до покрива наемателят (от който е реализиран доходът от вещта) е качил своите антени на покрива, което е станало чрез асансьорната уредба на вх. А, която продължава да ползва и до момента за с цел обслужване на инсталираното върху общата вещ оборудване. Повредата в ел. таблото на асансьорната уредба представлява необходим ремонт, доколкото ползването на асансьора е било напълно възпрепятствано.

По отношение на таванското помещение, същото, видно от комплексната съдебно-техническа експертиза, представлява обща част за сградата. Поставянето на мрежа против птици (гълъби) също представлява по естеството си необходим ремонт, доколкото поддръжката на хигиената в сградата е винаги необходима, а и населването на таванските помещения и терасите пред тях де факто освен нехигиенични ги прави и напълно неизползваеми.

Водосточните тръби представляват обща част по смисъла на чл. 38, ал.1 от ЗС.

Видно от експертизата те реално са били обща част, тъй като потреблението на водата се е отчитало от един главен водомер за двата входа. След реконструкцията на инсталацията захранването с питейна вода и главният водомер на вх. Б се намират в избените помещения на вх. А. Основен момент тук е, дали извършената реконструкция представлява необходим ремонт, или не. От изложеното в насрещния иск причина за отделянето на двата входа и монтирането на два отделни водомера е станало голямото количество вода за разпределение от главния водомер, който е отчитал потреблението и в двата входа. За установяването на източника на проблема съдът намира, че **е било необходимо** разделянето на двата входа, тъй като по този начин всеки вход, познавайки обитателите си, може по-добре да упражнява контрол и съответно да установи източника на преразхода.

Съгласно разпоредбата на чл. 48, ал. 4 от ЗУЕС решението за извършване на ремонт, основно обновяване, реконструкция и преустройство на общите части между отделни етажни собственоности се приема от съвместното общо събрание по реда на чл. 18. В случая няма проведено общо събрание на двете етажни собственоности по отношение на никой от двата ремонта. Съгласно ал. 6 на същия член всеки собственик може да извърши със собствени средства, материали и/или труд **необходим ремонт** на общи части на сградата без решение на общото събрание. Разходите за извършване на ремонта, направени от собственик за негова сметка, с решение на общото събрание се възстановяват или се прихващат от дължимите от него вноски по чл. 50 след представяне на документи, удостоверяващи плащанията. В настоящия случай няма данни по делото да е свиквано общо събрание на двата входа, на което да е вземано решение за овъзмездяване на разходите, извършени от вх.А за общите части на блока, поради което е приложима разпоредбата на чл. 48, ал. 7 от ЗУЕС, съгласно която, ако разходите, извършени от собственик, не бъдат възстановени по реда на ал. 6, той има право да предяви иск срещу останалите собственици.

Поради изложеното, съдът намира претенциите на ответника по предявените от него насрещни иски за основателни и като такива следва да бъдат уважени.

От ответника е отправено искане, в случай на уважаване на главния и насрещните иски да бъде извършено прихващане до размера на по-голямото вземане. Поради което следва да извърши прихващане с предявените в настоящото производство и уважени вземания на двете страни до размера на по-малкото.

По разноските:

Съгласно разпоредбата на чл. 78, ал. 1 от ГПК ответникът следва да заплати на ищеца съдебно-деловодните разноски, направени от ищеца в настоящото производство и в производството по ч.гр.д. №3133/2021 г. на ВРС. В настоящото производство са представени доказателства за направени разноски в общ размер на 2511,45 лв., от които държавна такса – 672,85 лв.; адвокатско възнаграждение – 1740,00 лв., такса за съдебно

удостоверение – 5,00 лв., и такси пред ЧИИ №808 по изп.дело№134/22 г – 93,60 лв. В производството по .гр.д. №3133/2021 г. на ВРС ищецът е направил разноски в общ размер от 820,00 лв., както следва: държавна такса – 20,00 лв.; депозит за вещо лице – 300,00 лв. и адвокатско възнаграждение -500,00 лв.

Съгласно разпоредбата на чл. 78, ал. 3 от ГПК ищецът следва да заплати съдебно-деловодните разноски, направени от ответника в настоящото производство. От ответника са направени съдебно-деловодни разноски в общ размер от 1201,53 лв., от които: 151,53 лв. – държавна такса; 400,00 лв. – депозит за вещи лица и 650,00 лв. – адвокатско възнаграждение.

Мотивиран от гореизложените съображения, съдът

РЕШИ:

ОСЪЖДА ЕС на сграда с адрес: гр. Варна, ул. „Иван Аксаков", №7, вх. „А“, представлявана от управителя Е. З., ЕГН ***** **ДА ЗАПЛАТИ** на ЕС на сграда с адрес: гр. Варна, ул. „Иван Аксаков", №7, вх. „Б“, представлявано от председателя на УС на ОСЕС А. И. А.ов, с ЕГН ***** **сумата от 13033,26 лв. (тринадесет хиляди и тридесет и три лева и двадесет и шест стотинки)**, представляващи половината сума от средния пазарен наем на части на общия на сградата покрив, който наем, съгласно чл. 30, ал.3 във вр. с чл. 31, ал.2 от ЗС, се дължи на съсобствениците му, а е бил получаван само от собствениците от ЕС, находяща се в гр. Варна, ул. „Иван Аксаков" №7, вх. А, за периода от месец май 2018 г. до месец май 2021г., като **ОТХВЪРЛЯ** за разликата **над 13033,26 лв. до** предявените 16821,28 лв. **поради ПРИХВАЩАНЕ** с приети за дължими в настоящото производство вземания от ЕС на сграда с адрес: гр. Варна, ул. „Иван Аксаков", №7, вх. „Б“, представлявано от председателя на УС на ОСЕС А. И. А.ов, с ЕГН ***** на ЕС на сграда с адрес: гр. Варна, ул. „Иван Аксаков", №7, вх. „А“, представлявана от управителя Е. З., ЕГН ***** в общ размер на **3788,02 (три хиляди седемстотин осемдесет и осем и две стотинки) лева**, представляваща 49.5917 % от общата сума от 7638,41 (седем хиляди шестстотин тридесет и осем и 0.41) лева, включваща извършени разноски по поддръжка и ремонт на общи части на сградата, с адрес: гр. Варна, ул. "Иван Аксаков" № 7 и по-конкретно: **2628.90 лева** - поставяне на втори водомер и изграждане на нова водопроводна мрежа до и във вход "Б" на сградата през 2017г.: **981.90 лева** - демонтаж и монтаж на ново ел. табло на асансьорна уредба във вход "А" на сградата през 2021г., **177,22 лева** - извършване на ремонт на тавана с поставяне на мрежа против гъльби през 2019г., на основание чл. 38 и чл. 41 от ЗС, във вр. с чл. 38, ал.6, във вр. с чл.38, ал.7 от ЗУЕС, на основание чл. 104 от ЗЗД.

ОСЪЖДА ЕС на сграда с адрес: гр. Варна, ул. „Иван Аксаков", №7, вх. „А“, представлявана от управителя Е. З., ЕГН ***** **ДА ЗАПЛАТИ** на ЕС на сграда с

адрес: гр. Варна, ул. „Иван Аксаков", №7, вх. „Б“, представлявано от председателя на УС на ОСЕС А. И. А.ов, с ЕГН *****, ЕГН ***** сумата от **2511,45 лева** (две хиляди петстотин и единадесет лева и четиридесет и пет стотинки), представляваща направени съдебно-деловодни разноски в настоящото производство, както и сумата от **820,00 (осемстотин и двадесет) лв.**, представляваща направени съдебно-деловодни разноски в производството по ч.гр.д. № 3133/2021 г. на ВРС, на осн. чл.78, ал.1 от ГПК.

ОСЪЖДА ЕС на сграда с адрес: гр. Варна, ул. „Иван Аксаков", №7, вх. „Б“, представлявано от председателя на УС на ОСЕС А. И. А.ов, с ЕГН ***** **ДА ЗАПЛАТИ** на ЕС на сграда с адрес: гр. Варна, ул. „Иван Аксаков", №7, вх. „А“, представлявана от управителя Е. З., ЕГН ***** сумата от **1201,53 лева** (хиляда двеста и един лева и петдесет и три стотинки), представляваща направени разноски в настоящото производство, на осн. чл. 78, ал.3 от ГПК.

РЕШЕНИЕТО подлежи на обжалване с въззивна жалба пред Варненски окръжен съд в двуседмичен срок от връчването му на страните.

ПРЕПИС от решението да се връчи на страните.

Съдия при Районен съд – Варна: _____