

РЕШЕНИЕ

№ 758

гр. Бургас, 26.06.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – БУРГАС, I ВЪЗЗИВЕН ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ,
в публично заседание на двадесет и първи юни през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Мариана Г. Карастанчева

Членове: Пламена К. Г. Върбанова
Кристиян Ант. Попов

при участието на секретаря Ани Р. Цветанова
като разгледа докладваното от Мариана Г. Карастанчева Въззивно
гражданско дело № 20232100500371 по описа за 2023 година

Производството е по чл. 258 и сл. ГПК и е образувано по повод въззивната жалба на процесуалния представител на „Андромеда Ин“ООД-гр.Бургас –ответник по гр.д. № 1500/2021 год. по описа на Районен съд-гр.Несебър против решение № 437/07.12.2022 год. постановено по същото дело в частта,с която въззивникът е осъден да преустанови действията си ,с които пречи на ищеца В. да осъществи правото си на собственост върху два самостоятелни обекта ,находящи се в „Хотел,апартаментен тип със заведение за обществено хранене „-гр.Несебър ,к.к. Сл.бряг-запад ,като осигури безпрепятствен достъп до подробно изброените в решението обекти ,на всички етажи ,без шести ,стълбище ,асансьорни съоръжения и камериерски офиси .

Въззивникът изразява недоволство от решението , като счита същото за недопустимо ,респ.-неправилно и необосновано .

Сочи се на първо място ,че исковата молба е нередовна – ищецът е посочил идентификаторите на своите собствени обекти ,но не е посочил такъв на партерния етаж –главен вход и приемно фоайе с рецепция и лоби бар,помещение за управител ,багажно отделение,гардероб,тоалетна за

персонала ,тоалетна за хотелските гости ,детска занималня ,място за забавни игри ,заведение за обществено хранене и камериерски офиси.По същия начин са индивидуализирани имотите и в съдебното решение ,без да се сочи индивидуализация по актуален кадастъп,което прави според въззивната страна решението недопустимо.Затова се моли за обезсилването му и връщане на делото за ново разглеждане ,с указания за индивидуализация на имотите

Твърди се ,че при постановяване на решението са допуснати съществуни процесуални нарушения ,като на първо място неправилно е прието ,ме всички доказателствени искания се преклудират в срока по чл. 131 ГПК ,поради което доказателствените искания на ответника са приети за недопустими .В противоречие с процесуалните правила съдът не е допуснал до разпит посочените от ответника свидетели .Защото именно след обявяването на доклада и разпределяне на доказателствената тежест страната е формулирала своите искания по доказателствата .Преди приемането на окончателния доклад страната не е задължена да формулира доказателствени искания според въззивника ,защото още не ѝ е указано кои са фактите и обстоятелствата ,които следва да докаже.Също в нарушение на съдопроизводствените правила съдът не е обсъдил и релевираните от ответника писмени доказателства ,от които е видно ,че ответникът е собственик на самостоятелни обекти ,които са идентични с тези ,които ищецът претендира и твърди ,че са общи за сградата части .Съдът не е допълнил и изменил доклада се ,след като ответникът е въвел уточнения по реда на чл. 143 ал. 1 ГПК в рамките на първото по делото заседание .Едва след уточняването на доклада е следвало да бъде разпределена доказателствената тежест и да се даде възможност на страните да формулират своите искания.

Неправилно според въззивника съдът е приел ,че правната квалификация се свежда единствено по разпоредбата на чл. 109 от ЗС,като съдът не е разглеждал упражняването на правото на собственост върху обектите на ищеца ,а разглежда ползването на други обекти ,за които няма данни да принадлежат на ищеца или той да има общи части от тях.Такова доказване ищецът не е провел ,а ответникът с представения констативен нот. акт се е легитимирал като индивидуален собственик на

имотите ,предмет на спора.Неправилно съдът е приложил материалния закон ,като не се е съобразил ,че в случая приложение намира разпоредбата на чл. 2 от ЗУЕС,т.е. че става дума за жилищен комплекс от затворен тип.Режимът за управление на тези комплекси е договорен режим ,който зависи от волята на страните и наличието на други обекти ,обслежващи собствениците и обитателите ,е въведено като кумулативно изискване за определянето на имот като комплекс от затворен тип.Тези обекти имат особено предназначение и обслужват самостоятелните имоти ,но не представляват идеални части към общите части на сградата .Това са самостоятелни имоти ,чието ползване следва да бъде уредено с договор .Ищецът не поддържа да има писмен договор с инвеститора и не твърди да е имал такъв,подписан с „Понс – Холдинг“АД,който да е вписан и противопоставим на последващи приобретатели .Затова и е допуснато нарушение на материалния закон основно действително приложимата правна норма.

Ищецът се легитимира като собственик с постановление за възлагане на недвижим имот от 04.04.2019 г.,но от представените възлагателни постановления не ставало ясно кой имот на длъжника „Понс-Холдинг“АД е предмет на същите ,като не е дадено указание на страните в тази насока

Не се споделя и извода на съда ,че всички изброени от ищеца обекти представляват такива ,които са общи части ,принадлежащи към неговите самостоятелни обекти ,щато се излагат подробни съображения в тази връзка .Сочи се ,че не е обсъден представения от ответника нот.акт № **/2022 г.,в който са описани обекти ,идентични с посочените в осъдителния титул на решението и не представляват общи части по смисъла на чл- 38 ЗС ,тъй като по никакъв начин не са функционално свързани с упражняването на индивидуалното право на собственост на ищеца върху неговите собствени обекти .Освен това – ищецът се легитимира като собственик с възлагателно постановление ,в което са описани само имоти с предназначение жилище , а не хотелски стаи /за да има достъп до багажно отделение ,гардероб и тоалетна за персонала и т.н. /.

Счита се ,че необосновано съдът е ценил и свидетелските показания,които са едностранчиви и вътрешно противоречиви

Въззивната жалба е допустима, подадена в законовия срок и

отговарящи на изискванията на чл.260-261 от ГПК

Писмен отговор по реда на чл.263 ГПК не е постъпил от въззиваемия ищец в дадения срок .

След преценка на събраните по делото доказателства и като обсъди съображенията на страните ,Бургаският окръжен съд прие за установено следното :

Предявен е бил иск с правно основание чл. 109 от ЗС ,като в исковата молба се сочи, че ищецът се легитимира като собственик на два самостоятелни обекта, находящи се в „Хотел,апартаментен тип със заведение за обществено хранене „ гр. Несебър, КК Слънчев бряг, които бил закупил чрез търг, поради задлъжнялост на дружеството „Понс Холдинг“ АД. Твърдяло се е, че собствеността на дружеството „ПонсХолдинг“ АД била разпродадена и чрез търгове била придобита от различни лица, които се легитимират като собственици на самостоятелни обекти в сградата. Сградата, в която били разположени самостоятелните обекти, собствени на ищеца, била въведена в експлоатация с Удостоверение № 123 от 19.05.2009г. на Гл.архитект на Община Н. като „Хотел ,апартаментен тип със заведение за обществено хранене .“. Соочи се, че освен ищеца, самостоятелни обекти в сградата притежавало и ответното дружество. На следващо място ищецът твърди, че като собственик на самостоятелни обекти в „Хотел ,апартаментен тип със заведение за обществено хранене “, бил лишен от възможността да упражнява правото си на собственост в резултат на неоснователните действия от ответното дружество, които се изразявали в създаване на препятствия и неосигуряване на достъп до общите части на жилищната сграда, чрез поставяне на прегради със заключване, за да възпрепятства достъпа и съответно използването на общите части на сградата, съобразно тяхното предназначение, а именно: партерен етаж: приемен блок с блок с главен вход за пътници и багаж с входна козирка, приемно фоайе с рецепция и лоби-бар, помещение за багаж, стая за управителя, гардеробна за персонала, санитарни възли /вероятно за персонала/, санитарни възли за хотелски гости, бизнес център, детски кът с компютри, детски кът за малки деца, заведение за обществено хранене, вертикален комуникационен възел, съдържащ стълбище, два асансьора и външна аварийна стълба; Първи, втори, трети и четвърти етажи, всички с еднакво разпределение и всеки от тях съдържащ следните

общии части, съобразно предназначението си: външно и вътрешно стълбище, два асансьора, камериерки офис; Пети етаж- терасовиден, и съдържа: камериерски офис, помещение със санитарен възел, граничещо с големия асансьор, външно 1 и вътрешно стълбище; Шести етаж- втори терасовиден етаж, и съдържа: солариум, склад инвентар за солариум, санитарен възел, стълбище. Твърди се от ищцовата страна, че според предназначението и естеството си, описаните помещения представляват общи части и същите са за общо ползване. Предвид гореизложеното, се моли съда да се постанови решение, с което да осъди ответното дружество да преустанови неоснователните си действия, с които пречи на упражняване правото на собственост на ищеца и които действия се изразяват в създаване на препятствия и неосигуряване на достъп до общите части на жилищната сграда, както и да бъде осъдено дружеството да осигури постоянен и безпрепятствен достъп до общите части на процесната сграда.

Ищецът се легитимира като собственик на самостоятелен обект в сграда с идентификатор 51500.506.95.1.22, представляващ апартамент ,ет.*, ст.*** ,с площ от 57,80 кв.м. ,състоящ се от спалня ,дневна-кухня,баня-тоалетна ,2 тераси ,ведно с 14,49 кв.м. ид.части от общите части на сградата , и самостоятелен обект в сграда с идентификатор 51500.506.95.1.21, с предназначение- ателие за творческа дейност ,с площ от 36,83 кв.м. ,на ет. 1 ,с прилежащите 9,23 кв.м. ид.части от общите части на сградата ,състоящо се от стая,баня с тоалетна и тераса , двете находящи се в КК „Слънчев бряг“, хотел „Андромеда “,придобити въз основа на постановление за възлагане на недвижими имот от 2019 г. на публичен изпълнител при ТД на НАП.

Ответното дружество „Андромеда ин“ООД се легитимира като собственик на недвижим имот ,представляващ урегулиран поземлен имот /УПИ/ III-45,кв. 7602, по плана на к.к. Сл.бряг-Запад,община Несебър ,целият с площ от 1400 кв.м. ,чиято собственост е придобита чрез покупко-продажба ,обективизирана в нот. акт №**,т.*,рег. № ****,д. № ***/**.*.20** г. на нотариус М.Бакърджиева .На 03.08.2004 г. е издадено разрешение за строеж на обект :хотел със заведение за обществено хранене в УПИ III-45,кв. 7602, по плана на к.к. Сл.бряг-Запад,община Несебър.На 21.01.2005 г. е одобрен проект за обект : хотел със заведение за обществено хранене в УПИ III-45,кв. 7602, по плана на к.к. Сл.бряг-Запад,община Несебър,а на 25.01.2005 г. е издадено разрешение за строеж № 6 за :вътрешно преустройство без

промяна на конструкцията и без промяна в предназначението на хотела със заведение за обществено хранене в „хотел – апартаментен тип със заведение за обществено хранене „На 19.05.2009 г. е издадено удостоверение № 123 за въвеждане в експлоатация на строеж :хотел,апартаментен тип със заведение за обществено хранене в УПИ III-45,кв. 7602, по плана на к.к. Сл.бряг-Запад,община Несебър/вж. приложените строителни книжа и документи на лист 73-111 от първоинстанционното дело /.

С нот. акт № **/**.20** г. ,д.№ ***/20** г. „Андромеда ин“ООЗ е прехвърлило на „Понс-холдинг“ АД право на собственост върху конкретни обекти ,представляващи ателиета и апартаменти ,разположени на първия етаж от жилищната сграда ,построена върху земя ,собственост на ищеца ,както и на едно ателие на втория етаж от сградата .Собствеността върху конкретните обекти ищецът е прехвърлил ,като е запазил собствеността върху подпокривните тераси и всички други обекти в жилищната сграда-освен тези ,които са предмет на договора,обективизиран в нот. акт № **/20** г. С констативен нотариален акт № ** от **.20** г. ответникът е признат за собственик на самостоятелни обекти ,находящи се в сградата с идентификатор 51500.506.95.1,изградена и въведена в експлоатация в поземлен имот с идентификатор 51500.506.95,с адрес – гр. Несебър ,к.к.Слънчев бряг-запад ,с площ на имота съгл.документа за собственост от 1400 кв.м. ,съответстващ на УПИ III-45,кв. 7602, по плана на к.к. Сл.бряг-Запад,община Несебър,а именно :самостоятелен обект с идентификатор 51500.506.95.1.36,със застроена площ от 239,88 кв.м. ,ведно с 10,530% ид.части от общите части на сградата и от правото на строеж върху земята ,равняващи се на 61,31 кв.м. ид.части ,с предназначение:за обществено хранене;СО с идентификатор 51500.506.95.1.40,разположен на партерния етаж на сградата със застроена площ от 117,90 кв.м. ,ведно с 5,176% ид.части от общите части на сградата и от правото на строеж върху земята ,равняващи се на 30,13 кв.м. ид.части,с предназначение :друг вид самостоятелен обект в сграда ; СО с идентификатор 51500.506.95.1.28,разположен на първия етаж на сградата със застроена площ от 12 кв.м. ,ведно със съответния процент ид.части от общите части на сградата и от правото на строеж върху земята ,с предназначение:за обслужваща дейност ,за битови услуги; СО с идентификатор 51500.506.95.1.15,разположен на първия етаж на сградата със застроена площ от 12 кв.м. ,ведно със съответния процент ид.части от

общите части на сградата и от правото на строеж върху земята ,с предназначение:за обслужваща дейност ,за битови услуги; СО с идентификатор 51500.506.95.1.38,разположен на пети етаж на сградата със застроена площ от 205,63 кв.м. ,ведно с 8,885% ид.части от общите части на сградата и от правото на строеж върху земята ,равняващи се на 51,55 кв.м. ид.части,ведно с открита покривна тераса на площ от 216,45кв.м. ,с предназначение:друг вид самостоятелен обект в сграда ; СО с идентификатор 51500.506.95.1.41,разположен на шести етаж на сградата със застроена площ от 95,80 кв.м. ,ведно с 4,125% ид.части от общите части на сградата и от правото на строеж върху земята ,равняващи се на 49,90 кв.м. ид.части,ведно с открита покривна тераса на площ от 216,45кв.м. ,с предназначение:друг вид самостоятелен обект в сграда.

При тази фактическа обстановка основният спор между страните по делото е дали въпросните обекти/предмет на претенцията на ищеца / ,с изключение на стълбищата и асансьорите ,представяват общи части за сградата ,в която се намира и обектите на ищеца ,които по предназначение служат за обслужване на сградата .

Ответникът ,който се легитимира и като собственик на тези обекти , счита ,че въпросните обекти представляват самостоятелни обекти на собственост /затова имат и самостоятелни кадастрални номера / и че в никакъв случай не са функционално свързани с упражняването на индивидуалното право на собственост на ищеца върху неговите собствени обекти .За упражняването на това право ищецът се нуждае единствено от достъп до собствените си имоти ,но не и от партерен етаж-главен вход и приемно фоайе с рецепция и лоби –бар,помещение за управител ,багажно отделение ,гардероб и тоалетна за персонала ,тоалетна за хотелски гости ,детска занималня ,място за забавни игри ,камериерски офис и заведение за обществено хранене.Във въззивната жалба на ответника се инвокира и възражението ,че имотите ,индивидуализирани в исковата молба ,са различни от имотите ,индивидуализирани в съгласуваната архитектура на сградата и че ищецът не е посочил идентификатори на приемно фоайе с рецепция и лоби –бар,помещение за управител ,багажно отделение,детска занималня и т.н. ,както и тези имоти не са индивидуализирани и в осъдителния титул на решението .

По отношение на характера на процесните помещения следва да се посочи ,че настоящият съдебен състав не споделя изложените от първоинстанционния съд мотиви и счита ,че трябва да се посочи следното :

Съгласно определението в чл. 38 ЗС, общите части на сграда-етажна собственост обслужват самостоятелните обекти в сградата и предназначението им е да се ползват от всички етажни собственици или само от част от тях, ако има взето решение за това от етажните собственици / чл. 38, ал. 2 ЗС/. Затова съдебната практика приема, че иск по чл. 108 ЗС, предявен от етажни собственици против друг етажен собственик за предаване владението върху общи части би бил недопустим - Р № 113 от 18.01.2021 г. по гр. д. № 1160/2020 г. на ВКС, I гр. о. Защитата при препятстван достъп до общи части е чрез негаторният иск за осигуряване на достъп по чл. 109 ЗС. При спор относно това дали част от сградата е обща част или е част от самостоятелен обект на правото на собственост, съдът следва да се произнесе в производството по негаторния иск, като съобрази доказателствата и прецени дали се касае за обща част /по естеството си или по предназначение/, създадена при изграждане на сградата и дали не е извършено преустройство по-късно, в резултат на което общата част да е променила своето предназначение и да се е превърнала в помещение, присъединено към някой от самостоятелните обекти в сградата при спазване на нормативните изисквания за това, предвидено в чл. 185, ал. 2 и ал. 3 ЗУТ, За изменението на предназначението на законно изграден обект се изисква решение на общото събрание на етажните собственици, взето по установения ред, и изрично писмено съгласие на всички собственици - непосредствени съседи на обекта, а когато се завземат общи части - съгласието на всички собственици, изразено с нотариална заверка на подписите. / чл. 185, ал. 2 ЗУТ/. За приобщаване на обща част в сграда - етажна собственост, към самостоятелен обект в етажната собственост или създаване на самостоятелен обект от обща част на сграда - етажна собственост, се сключва договор за прехвърляне на собственост в нотариална форма с останалите собственици в етажната собственост и одобрения проект, въз основа на които се издава разрешение за строеж /чл. 185, ал. 3 ЗУТ/. При неспазване на тези изисквания не настъпва вещно-транслативен ефект / Р № 19 от 23.06.2020 г. по гр. д. № 2689/2019 г. на ВКС, I гр. о. / .Съдебната практика приема, че чрез искът по чл. 109 ЗС може да се защитава всяко пряко или косвено посегателство върху правото на

собственост, като искът може да бъде насочен срещу всяко лице, което към момента на предявяване на иска поддържа това състояние. Поради това предявен от етажни собственици срещу друг етажен собственик иск по чл. 109 ЗС за предоставяне достъп до общи инсталации на сградата е основателен, дори когато тези общи инсталации се намират в обект-индивидуална собственост на етажния собственик-ответник по иска. /в този смисъл Р № 124/10.12.2020 г. по гр. д. № 749/2020 г. на ВКС, I гр. о/.

В практиката на ВКС е дадено тълкуване на нормата на чл. 38 ЗС. Според Решение № 118/2.07.2014 г. по гр. д. № 6772/2013 г., I г. о. изброяването в първата част на чл. 38, ал. 1 ЗС е примерно, а не изчерпателно, а във втората част е дадена обща дефиниция, от която следва да се изхожда, когато се преценява коя вещ има характеристика на обща част на сградата. С Решение № 280/18.03.2014 г. по гр. д. № 1718/2013 г., ВКС, I г. о. е дадено тълкуване, че общите по предназначение части е възможно да не бъдат общи на всички етажни собственици, ако такова предназначение не им е било дадено или ако то би се отменил и тъй като за учредяването на етажна собственост не е необходим специален акт, от значение е моментът, в който съответното предназначение е било придадено, като когато това е станало преди отделните самостоятелни обекти да са разпределени в изключителна собственост между различни съсобственици, т. е. преди възникването на етажната собственост, меродавно за приобретателите на тези обекти е предназначението, което е било придадено по волята на едноличния собственик на сградата.

При определяне дали даден елемент от сграда в режим на етажна собственост е със статут на обща част или не е и може да се притежава в индивидуална собственост, следва да се има предвид неговото предназначение да служи за задоволяване на общи нужди на етажните собственици с оглед строителните книжа или след извършено преустройство от собственика /съсобствениците/ на сградата. Меродавният момент към който се преценява статутът е моментът на възникване на етажната собственост. Обстоятелството дали елемент от сградата съставлява самостоятелен обект и е заснет като такъв в кадастралната карта е без правно значение при преценка статута му на обща част, тъй като и самостоятелни обекти - например изрично посоченото в нормата на чл. 38, ал. 1 ЗС

портиерско жилище - могат да бъдат общи по предназначение части, щом са предназначени да обслужват общи нужди на етажните собственици.

Както стана дума по-горе , на основание чл. 37 от Закона за собствеността етажи или части от етажи, заедно с придадените към тях помещения в тавана или зимника, могат да принадлежат на отделни собственици – Държавата, общини и други юридически или физически лица. Отношенията между собствениците в етажната собственост относно поддържането, възстановяването и подобряването, както и по повод ползването на общите части на сградата се уреждат от правилото на чл. 41 ЗС.

В конкретния случай е безспорно, че се касае за сграда, в която части от етажи принадлежат на отделни собственици и тъй като обектите са повече от три и не намира приложение изключението, посоченото в чл. 3 от ЗУЕС, то следва, че сградата, в която страните притежават самостоятелни обекти се подчинява на обществените отношения, свързани с управлението на общите части на сграда в режим на етажна собственост по смисъла на Закона за управление на етажната собственост.

Понастоящем понятието „сграда“ или „постройка“, намира легалното си определение в ДР на ЗУТ, §1, т. 1б. и то я сочи като самостоятелен строеж на основното или на допълващото застрояване по Закона за устройство на територията, трайно прикрепен към земята, с отделени от външната среда организирани вътрешни пространства и с функционално предназначение съгласно класификатора, определен с наредбата по чл. 31. Съгласно § 5, т. 39 пък от допълнителните разпоредби на ЗУТ "обект" е самостоятелен строеж или реална част от строеж с определено наименование, местоположение, самостоятелно функционално предназначение и идентификатор по ЗКИР. Този текст дава кумулативно характеристиките на самостоятелен обект на строителство, но тъй като нормата има тълкувателен характер, тя се отнася и за вече построените сгради. Дефиниция на това понятие от гледна точка на обектите на правото на собственост е дадена в § 1, т. 1 ЗКИР, според който самостоятелен обект на правото на собственост е етаж, или част от етаж по смисъла на глава IV от ЗС "Етажната собственост". По аргумент от чл. 39 ЗС основната характеристика на самостоятелния обект на правото на собственост освен обособеността му като етаж, или част от етаж е и тази да може да се

ползва самостоятелно. Затова функционалното предназначение е основна кадастрална данна в имотния регистър за самостоятелния обект в сграда, съгласно чл. 27 ЗКИР. Другата характеристика е да е обособен от останалите съседни обособени обекти на собственост - да е етаж, или част от етаж със самостоятелен вход за него. Заснемането на обект от сграда със самостоятелен идентификатор само по себе си не доказва, че този обект е обособен обект на правото на собственост, но е индиция за това, че той притежава характеристиките на такъв и има посоченото предназначение. Данните, отразени в имотния регистър каквото е предназначението на имота и другите му характеристики съставляват официално удостоверяване и до опровергаването им се ползват с доказателствена сила.

Всичко това дава основание да се направи извод ,че в действителност ищецът притежава самостоятелен обект в сграда в режим на етажна собственост ,доколкото в сградата има най-малкото четири самостоятелни обекта ,собственост на различни лица .Няма спор ,че тези обекти имат самостоятелно предназначение ,могат да се ползват /и се ползват /самостоятелно и са обект на самостоятелно право на собственост .

Същото обаче се отнася и до обектите ,принадлежащи и на ответника .

От заключението на вещото лице по назначената по делото съдебно-техническа експертиза се установява ,че описаните в нот. акт № ** т.ХХІІІ,рег.****,д № ****/20** г.на нотариус Ангелов обекти ,за които ответното дружество е признато за собственик са идентични на следните обекти от сградата :

1. Самостоятелен обект с идентификатор 51500.506.95.1.36, разположен в партерен етаж с ЗП=239,88м2, ведно с 10,53% ид.ч. от общите части на сградата и правото на строеж върху поземления имот, равняващи се на 61,31м2 идеални части с предназначение за обществено хранене, при граници: на същия етаж: 51500.506.95.1.40. Видно от схема на СО и съгласно Обяснителна записка от 2009г. в застроената площ на заведението е включен и санитарен възел за посетители с площ 14,10м2, разположен до гардероб за персонал, съгласно архитектурното разпределение на кота 0,00м; По претенцията на ищеца е налице идентичност със „заведение за обществено хранене“ и „санитарен възел/ вероятно за персонала/“; 2. Самостоятелен обект с идентификатор 51500.506.95.1.40, разположен в партерен етаж с

ЗП=117,90м², ведно с 5,176% ид.ч. от общите части на сградата и правото на строеж върху поземления имот, равняващи се на 30,13м² идеални части с предназначение друг вид самостоятелен обект, при граници: на същия етаж: 51500.506.95.1.36; Съгласно обяснителната записка и схемата по КК, самостоятелният обект е Бизнес център на партера с площ 117,90м², състоящ се от пет стаи, санитарен възел и фоайе с лоби бар. От архитектурното разпределение на кота 0,00м на проекта преработка и предвид очертанията на обекта по кадастралната схема, бизнес центърът включва следните помещения: детски кът компютри, детски кът малки деца, бизнес център, тоалетна с предверие, багажно, управител, гардероб за персонала, лоби бар. Този самостоятелен обект е идентичен с претенциите на ищеца относно: лоби-бар, помещение за багаж, стая на управителя, гардеробна за персонала, санитарни възли за хотелски гости, бизнес център, детски кът с компютри, детски кът за малки деца; 3. Самостоятелен обект с идентификатор 51500.506.95.1.28, разположен на първи етаж с площ 12м², ведно със съответния процент ид.ч. от общите части на сградата и правото на строеж върху поземления имот, с предназначение-за обслужваща дейност за битови услуги при граници: на същия етаж: 51500.506.95.1.27; По претенцията на ищеца е идентичен с камериерски офис на първи етаж; 4. Самостоятелен обект с идентификатор 51500.506.95.1.15, разположен на втори етаж с площ 12м², ведно със съответния процент ид.ч. от общите части на сградата и правото на строеж върху поземления имот, с предназначение-за обслужваща дейност за битови услуги при граници: на същия етаж: 51500.506.95.1.27; По претенцията на ищеца е идентичен с камериерски офис на втори етаж;

5. Самостоятелен обект с идентификатор 51500.506.95.1.38, разположен на пети етаж с ЗП=205,63м², ведно с 8,885% ид.ч. от общите части на сградата и правото на строеж върху поземления имот, равняващи се на 51,55м² идеални части, ведно с открита покривна тераса с площ 216,45м² с предназначение друг вид самостоятелен обект, при граници: на същия етаж: няма; Съгласно обяснителна записка от 2009г. обектът е студио център, заемащ целия терасовиден етаж с площ 205,63м² плюс открита тераса, а по проект-2 броя хотелски стаи, 2 броя студия, склад със санитарен възел, камериерски офис със санитарен възел, аварийна стълба; Претендираните камериерски офис и помещение със санитарен възел, граничещо с големия асансьор са в контура на СО с идентификатор 51500.506.95.1.38. 6.

Самостоятелен обект с идентификатор 51500.506.95.1.41, разположен на шести етаж с ЗП=95,80м², ведно с 4,125% ид.ч. от общите части на сградата и правото на строеж върху поземления имот, равняващи се на 24,02м² идеални части ведно с открита покривна тераса с площ 49,98м² и открита покривна тераса с площ 49,90м² с предназначение друг вид самостоятелен обект в сграда, при граници: на същия етаж-няма, над обекта-няма, под обекта-51500.506.95.1.38; Съгласно архитектурен проект в чертеж План на покрива на к. 17,90м в подпокривното пространство са разположени солариум, склад инвентар солариум, чайна и санитарен възел. В обяснителна записка от 2009г. обектът е солариум, заемащ цялото подпокривно пространство с площ 95,80 м² плюс открита тераса; По кадастрална схема стълбищната площадка на к. 17,90м е включена в контура на СО с идентификатор 51500.506.95.1.41. Обектът е идентичен с претендираните в Шести терасовиден етаж: солариум, склад инвентар за солариум, санитарен възел, част от стълбище-стълбищна площадка на к. 17,90м;

Вещото лице сочи ,че според предназначението и функциите си процесната сграда е апартаментен /студиен/ хотел-тип място за настаняване, състоящ се от апартаменти и/или студия „и има съоръжения и обзавеждане за съхранение, подготовка и консумация на храна“ /чл. 3, ал. 2, т. 3 а от Наредба за изискванията към категоризираните места за настаняване и заведения за хранене и развлечения; чл. 4, т. 3 а от действащата Наредба за изискванията към категоризираните места за настаняване и заведения за хранене и развлечения, за реда за определяне на категория, както и за условията и реда за регистриране на стаи за гости и апартаменти за гости/. Съгласно обяснителната записка към архитектурния проект, проектирането е по задание за апартаментен хотел три звезди, а изискванията към изграждането следва да са съобразени с Приложение № 1 към чл. 14, ал. 1, т. 1; Раздел III. Хотели категория три звезди; III-1- Изисквания към изграждането; Апартаментен /студиен/ хотел, а именно: главен вход, входна козирка, стопански вход, асансьор за пътници, асансьор за стопански нужди /с капацитет над 75 стаи/; стълбище за хотелски гости; апартаменти-37м², студия-24м², камериерски помещения; приемен блок-фоайе с места за сядане, рецепция с плот и работни места, място за багаж; тоалетна с предверие за хотелски гости; спортно-занимателен блок-място за забавни игри; прилежащи заведения за хранене и развлечения-1 бр. В тази връзка, предвид нормата на т.

39 пар. 5 ДР на ЗУТ: Заведение за обществено хранене с приобщена тоалетна /за персонал по проект/ е със самостоятелно функционално предназначение и идентификатор съгласно КК и отговаря на изискванията на т. 39 & 5 от ДР на ЗУТ. Същото се отнася до Бизнес център на партера с площ 117,90м2, състоящ се от пет стаи, санитарен възел и фойе с лоби бар, който бизнес центърът включва следните помещения: детски кът компютри, детски кът малки деца, бизнес център, тоалетна с предверие, багажно, управител, гардероб за персонала, лоби бар, идентичен с претенциите на ищеца относно: лоби-бар, помещение за багаж, стая на управителя, гардеробна за персонала, санитарни възли за хотелски гости, бизнес център, детски кът с компютри, детски кът за малки деца.

По смисъла на т. 39 от ДР на ЗУТ не са самостоятелни обекти само главен вход, приемно фойе с рецепция, стълбище за хотелски гости, асансьори, външна аварийна стълба, поради това, че осигуряват достъп до самостоятелните обекти и по естеството си служат за общо ползване- /чл. 38 от ЗС/. Вещото лице сочи ,че сградата : Апартаментен хотел три звезди може да функционира без лоби бар, помещение за управител, гардероб и тоалетна за персонала. В този смисъл помещението стая на управител и лоби бар не са с обслужващи функции, т.е. те са самостоятелни обекти. Защо съществуващият и обособен според архитектурния проект на партерния етаж Бизнес център трябва да е обща част и не може да съществува като самостоятелен обект ,не става ясно от мотивите на първоинстанционния съд ,нито пък защо заведението за обществено хранене да е обща част и да не може да съществува като самостоятелен обект ,след като отговаря на всички изисквания за такъв .То е предвидено за задоволяване на нуждите на туристите ,настанени в хотелската част на сградата , но не и на живущите в нея собственици на жилища в нея.

Следва да се посочи ,че съгласно разпоредбата на §5, т. 29 от ДТ на ЗУТ, жилищна сграда е сграда, предназначена за постоянно обитаване, и се състои от едно или повече жилища, които заемат най-малко 60 на сто от нейната разгъната застроена площ, а в т. 31 е посочено, че "жилище" е съвкупност от помещения, покрити и/или открити пространства, обединени функционално и пространствено в едно цяло за задоволяване на жилищни нужди. Изхождайки от дефинирането на понятието „апартаментен хотел“ в Наредба № РД-02-20-5 от 15 декември 2016 г. за съдържанието, създаването и

поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри, в приложение № 4 – Класификатор за предназначение на сградите, на съоръженията на техническата инфраструктура със самостоятелни обекти и на самостоятелните обекти в тях, хотел и апартаментен хотел са отбелязани отделно, т.е. законът приема, че те не са сгради с еднаква характеристика.Анализирайки представените от страните писмени доказателства , в процесната сграда са налице самостоятелни обекти – жилища, апартаменти, собственост на различни лица и доколкото в ЗУЕС не е въведена забрана сгради с посочения статут да се управляват в съгласие с неговите разпоредби, ако отговарят на изискванията на чл. 3 от ЗУЕС,е трябва да се приеме наличието на етажна собственост

В случая не е налице комплекс от затворен тип по см. на чл. 2 от ЗУЕС, както се възприема от въззивника-ответник.В тази връзка следва да се посочи ,че в определение № 165/5.03.14 г. на ВКС по г. д. № . 47/14, IV ГО, по реда на чл. 274, ал. 3 ГПК и решение № 87/9.03.12 г. по г. д. № 1115/11 г., II ГО, ГК, по чл. 290 ГПК са пояснени нормите на чл. 2 и § 1, т. 3 ЗУЕС. В цитираните актове е посочено изрично, че предвид § 1, т. 3 от ЗУЕС т. нар "жилищен комплекс от затворен тип" изисква наличие на поне 4 самостоятелни обекта в режим на етажна собственост и други обекти, обслужващи собствениците и обитателите, всички изградени върху комплекс, обособен в урегулиран поземлен имот, при спазване на изискванията за контролиран достъп за външни лица, че само при наличието на тези условия изборът на собствениците да управляват общите части чрез Общо събрание на етажните собственици по правилата на ЗУЕС е от значение за режима на управлението и то, ако този избор е обективизиран в договор, сключен с инвеститора, при спазване на формата за действителност - писмена с нотариална заверка на подписите, че разпоредбата на чл. 2 ЗУЕС предвижда особена форма на управление на общите части на т. нар комплекси от затворен тип, че тя е специална по отношение на останалите норми в закона, касаещи управлението на етажната собственост, като се отнася единствено до комплекси от затворен тип и до самото управление на общите им части /т. е. при липса на договор са приложими общите разпоредби на закона/, че договорните права и задължения, възникнали въз основа на договора по чл. 2 ЗУЕС, не могат да доведат до възникване на друг, непосочен в закона орган на етажната собственост, че с договора по чл. 2 не може да се приеме, че се

създават права за трети лица, извън посочените в чл. 12, ал. 1 З., притежаващи по закон инициативата за свикване на ОС.

Процесната сграда няма характеристиката на „жилищен комплекс от затворен тип“ и по отношение на нея особеният режим на управление на общите части, въведен с разпоредбата на чл.2 от ЗУЕС, не е приложим. Процесната сграда не съдържа съществени елементи от легалната дефиниция на , дадена в пар.1,т.3 на ДР на ЗУЕС:хотел „Андромеда“ не съдържа „сгради“, е се състои една сграда. Законът изрично въвежда изискване за наличие на „няколко сгради“, всяка една от които е в режим на етажна собственост. Отсъства и кумулативното изискване - комплексът да е „жилищен“, което предпоставя жилищния характер на сградите. Установено по делото е, че процесният комплекс е хотелски, което е видно и от наименованието му; представлява „хотел ,апартаментен тип със заведение за обществено хранене „, с прием и на туристи, /макар и с контролиран достъп за външни лица/За прилагането на особения режим на управление по чл.2 ЗУЕС е необходимо съществуването на [жк], притежаващ четирите кумулативни признака, дефинирани в пар.1,т.3 на ДР на ЗУЕС /съществуване на отделен урегулиран поземлен имот с предназначение за жилищно застрояване; съществуване на две или повече жилищни сгради в режим на етажна собственост; наличие на други обекти, обслужващи собствениците; осигурен контролиран достъп за външни лица/. Особеният режим на управление по чл.2 е неприложим когато в един урегулиран имот е построена една сграда в режим на етажна собственост и тя няма жилищен характер, независимо, че достъпът за външни лица е контролиран.

Този въпрос обаче /как се управляват общите части на сградата и по кой ред / е без съществено значение за решаването на настоящия спор .

При това положение ,освен че според настоящия съдебен състав част от описаните в исковата молба обекти не представляват по естеството и предназначението си общи части на сградата ,в която се намират самостоятелните обекти на ищеца,не са установени и другите предпоставки за основателността на предявения иск по чл. 109 от ЗС.

За да бъде уважен иска по чл. 109 ЗС /actio negatoria/, с който съдът дава търсената защита за нарушеното право на собственост от всяко неоснователно действие, което пречи на собственика да упражнява правото си

в пълен обем, собственикът следва да установи кое е действието, което пречатства упражняване правото на собственост, кой е авторът на това действие и в какво се състои нарушението. Граматическото тълкуване на употребената глаголна форма, сочеща на резултат в "сегашно" време, изисква установяване на действието и съществуването му в рамките на висящия процес, както и наличието на връзката между конкретното неоснователно действие на ответника и обема на пречатстване упражняване правото на собственост на ищеца от тези действия, т.е. за да бъде ангажирана отговорността, следва в резултат на неоснователното действие да има позитивно изразен резултат в смисъл на измерение на реално установено вредоносно поведение или на поддържане на такъв резултат от ответника. Както се приема още с ТР 31/84 г. ОСГК на ВС неоснователното действие следва да е такова, че да създава пречки за ползване на собствената вещ.

Actio negatoria разбрана в един по широк аспект е условие за защита срещу необосновани вмешателства, преки или косвени, които възпрепятстват собственика да използва напълно своята собственост и е израз на възможността при надлежно упражнено искане същите да бъдат отстранени, да се възстанови предишното състояние.

В изложения смисъл развитата теза по Решение № 33 от 6.04.2010 г. по гр. д. No 27/2009 г. на ВКС - II г. о., постановено по реда на чл. 290 ГПК, че не може да се уважи негаторен иск, ако допуснатото нарушение не създава пречки на правото на собственост, чл. 109 ЗС предполага установяване на фактическо действие от негова страна, надхвърлящо ограниченията на собствеността и противоречащо на установения правен режим на ползване на имота, водещо до накърняване правата на другия съсобственик, без единствено фактът на изграждане незаконна постройка в съсобствения имот от единия съсобственик, да предполага уважаване на иска, т.е. че не всяко въздействие върху имота на ищеца може да бъде предмет на петиторна защита, а само онова, което е неоснователно и неоправдано от гл. т. упражняване на собственическите правомощия, се споделя изцяло от настоящия състав като правилна. Затова при предявен негаторен иск ищецът следва да посочи какви са извършваните от ответника действия, с какво те смущават неговото право на собственост и в рамките на това основание и формулираният петитум съдът следва да даде защита на спорното право.

Според разпоредбата на § 5, т. 39 от ДР на ЗУТ, § 1, т. 1 ЗКИР и чл. 39 ЗС основната характеристика на самостоятелния обект на правото на собственост, освен обособеността му като етаж или част от етаж, е и тази да може да се ползва самостоятелно. В случая, ако приемем, че не са самостоятелни обекти и представляват общи части по предназначение входът, стълбища, асансьори, външна аварийна стълба, не става ясно с какви свои действия ответното дружество е възпрепятствало ищеца да ги ползва и да стигне необезпокоявано до собствените си самостоятелни обекти. От показанията на разпитания по делото свид. Гамов се установява, че преди време асансьорът действително не е работил, поради повреда, но впоследствие е бил ремонтиран и всеки има достъп до него. Свободен е и достъпът по стълбището, липсва ограничения и на достъпа до фойето и рецепцията. Не се установи да са предприемани действия по създаване на препятствия и неосигуряване на достъп до общите части на сградата, „както се твърди в исковата молба. Затова и освен всичко останало исковата претенция е била и недоказана и неправилно е била уважена от първоинстанционния съд, чието решение следва да бъде отменено и вместо него – постановено ново, с което претенцията да бъде отхвърлена изцяло като неоснователна и недоказана.

При този резултат и на осн. чл. 78 ал. 3 ГПК в полза на ответника-въззивник следва да бъдат присъдени направените от него разноски по делото пред настоящата инстанция, които с оглед на представените доказателства и списък на разноските са общо в размер на 3460 лв.

Мотивиран от горното Бургаският, окръжен съд

РЕШИ:

ОТМЕНЯ решение № 437/07.12.2022 г. постановено по гр. д. № 1500/2021 г. по описа на Районен съд – Несебър В ЧАСТТА, с която са уважени исковете на В. Ю. В., ЕГН *****, с постоянен адрес – гр. *** ул. *** № * вх. * ет. * по чл. 109 от ЗС против „АНДРОМЕДА ИН „ООД“, ЕИК 102884417, със седалище и адрес на управление – гр. Бургас, ул. „Шейново“, № 32, ет. 10, ап. 29, представлявано от управителя Димитър Георгиев Чанев, за осъждане на ответника да преустанови

действията ,с които пречи на ищеца да осъществи правото си на собственост върху два самостоятелни обекта, находящи се в „Хотел ,апартаментен тип със заведение за обществено хранене “, гр. Несебър , КК Слънчев бряг, като осигури безпрепятствен достъп до следните обекти, находящи се в посочения хотел, както следва: на партерен етаж- главен вход и приемно фоайе с рецепция и лоби бар, помещение за управител, багажно отделение, гардероб и тоалетна за персонала, тоалетна за хотелските гости, стълбище за хотелски гости, асансьори, детска занималня, място за забавни игри, заведение за обществено хранене, стълбище, и асансьори, осигуряващи достъпа по етажите, външна аварийна стълба; на всички етажи без шести- стълбище, асансьорни съоръжения и камериерски офиси вместо него ПОСТАНОВИ :

ОТХВЪРЛЯ исковете на В. Ю. В. ,ЕГН *****,с постояннен адрес – гр.*** ул.*** № * вх.* ет.* по чл. 109 от ЗС против „АНДРОМЕДА ИН „ООД , ЕИК 102884417 ,със седалище и адрес на управление – гр. Бургас,ул.“Шейново „, № 32,ет.10,ап. 29 ,представявано от управителя Димитър Георгиев Чанев , за осъждане на ответника да преустанови действията ,с които пречи на ищеца да осъществи правото си на собственост върху два самостоятелни обекта, находящи се в „Хотел ,апартаментен тип със заведение за обществено хранене “, гр. Несебър, КК Слънчев бряг, като осигури безпрепятствен достъп до следните обекти, находящи се в посочения хотел, както следва: на партерен етаж- главен вход и приемно фоайе с рецепция и лоби бар, помещение за управител, багажно отделение, гардероб и тоалетна за персонала, тоалетна за хотелските гости, стълбище за хотелски гости, асансьори, детска занималня, място за забавни игри, заведение за обществено хранене, стълбище, и асансьори, осигуряващи достъпа по етажите, външна аварийна стълба; на всички етажи без шести- стълбище, асансьорни съоръжения и камериерски офиси.

ОСЪЖДА В. Ю. В. ,ЕГН *****,с постояннен адрес – гр.*** ул.*** № * вх.* ет.* да заплати на „АНДРОМЕДА ИН „ООД , ЕИК 102884417 ,със седалище и адрес на управление – гр. Бургас,ул.“Шейново „, № 32,ет.10,ап. 29 ,представявано от управителя Димитър Георгиев Чанев сумата 3460/три хиляди четиристотин и шестдесет/лева –разноски по делото пред въззивната инстанция.

РЕШЕНИЕТО подлежи на касационно обжалване пред Върховния

касационо съд в едномесечен срок от съобщението на страните .

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____