

РЕШЕНИЕ

№ 842

гр. Бургас, 20.04.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – БУРГАС, XXXVIII ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ, в публично заседание на двадесет и първи март през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: НЕВЕНА ИВ. КОВАЧЕВА

при участието на секретаря СТАНКА Д. ДОБРЕВА
като разгледа докладваното от НЕВЕНА ИВ. КОВАЧЕВА Гражданско дело
№ 20222120107725 по описа за 2022 година

Производството е образувано по искова молба, подадена от Етажна собственост на сграда на * представлявана от управителя П.А.П., срещу П. Я. М., ЕГН ***** и М. П. М., ЕГН *****, с искане съдът да осъди ответниците да преустановят паркирането на автомобила си в близост до входа на сградата върху тротоара, с което възпрепятстват всички етажни собственици да влизат с автомобилите си във вътрешния двор на жилищната сграда и да паркират необезпокоявано, както и създават силен шум и вибрации непосредствено под жилищната част на сградата, където паркират.

Ищецът е посочил, че ответниците обитават самостоятелни обекти в сградата на * На 12.10.2021 г. било взето решение на Общото събрание на собствениците на имоти в сградата да се прекрати паркирането от всички живущи в кооперацията в общите части на имота, включително под еркерите. Причината за вземане на това решение било това, че ответниците паркирали своите автомобили именно върху изградения тротоар в близост до входа на сградата, като така пречат на собствениците на гаражи и паркоместа в задния двор да преминат свободно със собствените си автомобили. Освен това при запалване на колите и потегляне се създавали силен шум и вибрации в апартаментите в сградата. Поставен е метален ограничител за разграничаване на маневреното пространство от пешеходното, но на 18.02.2022 г. ответникът М. го е отстранил и го е поставил в багажника на колата си.

Моли съда да уважи иска и да присъди на ищеца съдебно-деловодни разноски.

Ответниците са посочили, че искът е неоснователен. Оспорват всички твърдения, изложени в исковата молба, като са посочили, че се касае за личностен конфликт между тях и П.А.П., друг етажен собственик. Изложени са доводи, че те също притежават идеални части от дворното място. Считат, че с паркирането на автомобила си не създават никакви пречки и неудобства на останалите живущи в сградата, а напротив – шум се създава от наематели на П.П.. Сочат, че няма възпрепятстване на собствениците да влизат с автомобилите си във вътрешния двор и да паркират необезпокоявано.

Посочено е, че на Общото събрание е взето решение в двора да не влизат МПС, чиито собственици нямат идеални части от двора, но в протокола е отразено друго решение, цитирано в исковата молба, което не е взето реално.

Изложени са подробни аргументи за неоснователност на исковата претенция, като се моли съда да отхвърли иска.

Съдът, като взе предвид исканията и доводите на страните и събраните по делото доказателства, намира за установено следното:

Приложен е протокол от проведено на 12.10.2021 г. Общо събрание на етажната собственост в гр. Бургас, *, видно от който е взето решение да не се паркира в общите части, както и да се ограничи достъпа на външни лица, като не е взето решението по какъв точно начин.

Събрани са гласни доказателства. Свидетелят М.Ю. е посочил, че живее на етаж *в сградата на *. П. М., дъщеря му и внукът му спирали колите си под самите тераси на кооперацията така, че влизането на коли към паркоместа във вътрешния двор било затруднено, защото между стената на съседния имот и колата оставали 5-10 см. За да влязат коли в задния двор, където е паркингът, трябвало да направят много маневри. Колите, които спирали, били „*. Паркоместата отзад били на живущи в кооперацията, имало и три гаража. Реното било с дизелов двигател, било шумно и с миризма и детонации от двигателя. На последното общо събрание през 2021 г. се взело решение никой да не спира под терасите. Друг никой освен ответниците не спирал там. Поставили колче – ограничител, но свидетели са видели, че М. го е изкъртил с шанга. Под еркерите преди можело да спират три коли, но след като общината направила ремонт и сложила ограничители, останали две места, а след като сложили колче, можело да спира една кола, но след като М. изкърти колчето, вече пак може да спират две коли.

Свидетелят К. М. – съпруга, съответно майка на ответниците, е посочила, че управителят на етажната собственост и е брат и от 25 години тормози семейството ѝ и настройва живущите срещу тях. Повече от 17 години всички етажни собственици спирали под еркерите. Дъщеря ѝ спирала на улицата, а когото спирала под терасите, колата била на разстояние една педя от подхода към тунела, като по този начин не се пречи за влизане на коли в тунела, не се пречи и на тротоара, тъй като е ограден с колчета. Съпругът ѝ спирал на инвалидното място на самата улица, не паркирал колата под еркерите. Ако дъщеря ѝ я нямало, той паркирал там, но много рядко.

При така установеното от фактическа страна настоящият съдебен състав намира следното:

Правната квалификация на предявения иск е чл. 109 ЗС. Искът по чл. 109 ЗС може да се упражни срещу всяко лице, което проявява неоснователни, ограничаващи правото на собственост, въздействия. Това лице може да е странично, например собственик на съседен имот, но може да е и съсобственик, ако при упражняването на своите права създава ограничения, смущения или заплашване на правото на съсобственика си (Тълкувателно решение № 31/84 г. от 06.02.1985 г. по гр. д. № 10/84 г., ОСГК) . Съгласно задължителните разяснения, дадени с Тълкувателно решение № 4 от 06.11.2017 г. по тълк. д. № 4/2015 г., ОСГК на ВКС, т. 3, за уважаване на иска с правна квалификация чл.109 ЗС е необходимо ищецът да докаже, че неоснователното действие на ответника му пречи да упражнява своето право.

В обстоятелствената част на исковата молба и в нейния петитум се сочи, че ответниците пречат на останалите етажни собственици да влизат с колите си безпрепятствено във вътрешния двор на сградата, където имат паркоместа и гаражи, както и, паркирайки под еркерите, създават посредством автомобилите си силен шум и вибрации непосредствено под жилищната част на сградата. Посочено е, че с тези свои действия пречат на етажните собственици да упражняват необезпокоявано своето право на собственост по отношение на общите части и на имотите си.

Следва да се има предвид практиката на ВС и ВКС, според която искът по чл. 109 ЗС е процесуално допустим и в случаите, когато има за предмет защита на общи части на етажната собственост – напр. Решение № 583 от 02.06.1993 г. по гр. д. № 2246/92 г. на ВС, IV-то г. о., Решение № 283 от 07.03.2013 г. на ВКС по гр. д. № 387/2012 г., II г. о., ГК. Във второто решение е прието, че по реда на чл. 109 ЗС е допустимо да се предяви иск за преустановяване на противоправно въздействие върху общи части на сграда, която е в режим на етажна собственост. Целта на иска е да се преустановят действията, чрез които един от етажните собственици пречи на останалите да ползват общите части според тяхното предназначение. В Определение № 59 от 27.03.2019 г. на ВКС по ч. гр. д. № 4776/2018 г., I г. о. е разяснено, че в случай че е налице взето решение на общото събрание на етажните собственици за предприемане на действия за защита на техните права по отношение на общите части, то е равнозначно на упълномощаване по смисъла на чл. 23, ал. 4 ЗУЕС, доколкото за това упълномощаване законът не поставя изискване за форма и съдържание. При предявяването на иск с правно основание чл. 109 ЗС срещу етажен собственик за прекратяване извършването на неоснователни действия, с които пречи на останалите етажни собственици да използват общите части на сградата, те се представляват от управителя, без за това да е необходимо изричното му овластяване от общото събрание. В случая няма данни по делото взетите решения на Общото събрание от 12.10.2021 г. да са оспорени в законоустановения срок и по реда на чл. 40 ЗУЕС, поради което същите обвързват етажните собственици. Ответниците са легитимирани да отговарят по иска, доколкото от представените по делото доказателства се установява, че са собственик на самостоятелен

обект и обитател по смисъла на § 1, т. 5 ДР на ЗУЕС и като такъв има правото да използва общите части на сградата според тяхното предназначение съгласно [чл. 5, ал. 4, вр. ал. 1, т. 1 ЗУЕС](#).

Начинът на ползване и управление на незастроена част от дворното място, в което е построена жилищната сграда и което представлява обща част на същата, се определя по решение на Общото събрание на собствениците в етажната собственост по реда на ЗУЕС (чл. 11, ал. 1, т. 10, б. и ЗУЕС). Съгласно разпоредбата на чл. 5, ал. 1, т. 1 ЗУЕС собствениците на самостоятелни обекти имат право да използват общите части на сградата по предназначение, като на основание чл. 6, ал. 1, т. 1 ЗУЕС следва да не пречат на другите собственици да ползват общите части. От компетентност на Общото събрание на собствениците е вземането на решения относно използването на общите части, като по отношение на местата за паркиране е налице правна регламентация в чл. 43, ал. 3 ЗУТ - ако урегулираният поземлен имот е обща част на сградата - етажна собственост, то местата за паркиране се разпределят от Общото събрание на етажните собственици; ако земята не е обща част на сградата, то паркирането се осигурява чрез разпределение на ползването на свободната дворна площ, която не е необходима за ползване на сградата по предназначение. Когато не всички собственици на самостоятелни обекти в сградата – етажна собственост притежават идеални части от дворното място, то незастроената част на дворното място няма статут на обща част по смисъла на чл. 38 ЗС. Тогава ползването на този двор се извършва по реда на чл. 32, ал. 1 ЗС - по решение на съсобствениците, притежаващи повече от половината от вещта, а при непостигане на мнозинство въпросът се решава от съда по реда на чл. 32, ал. 2 ЗС. Ако няма възможност всички съсобственици да ползват съсобствения двор, то лишените от ползване имат право на обезщетение по чл. 31, ал. 2 ЗС.

Следва да се обсъди въпросът дали незастроената част от имота е обща част на сградата. По делото липсват безспорни данни дали всички етажни собственици (притежатели на самостоятелни обекти в сградата) са собственици и на идеални части от терена, напротив – въведени са твърдения, че по-голямата част от етажните собственици не притежават идеални части от дворното място. Не може по категоричен начин да бъде установено от представените по делото доказателства кои лица са собственици на самостоятелните обекти в сградата, за да се прецени дали всеки от тях притежава и идеална част от дворното място. Поради това не може да се направи извод дали незастроената част от терена е обща част на сградата по чл. 38 ЗС. От събраните по делото гласни доказателства (показания на свидетелите Ю. и М.) безспорно се установява, че в задния двор паркират само част от етажните собственици, като и двамата свидетели считат, че в двора права имат само конкретни лица, но не и всички собственици на апартаменти в сградата. Ето защо и първото твърдяно нарушение от страна на ищеца – пречене на останалите етажни собственици да влизат във вътрешния двор на сградата и да паркират необезпокоявано, не е налице, доколкото в задния двор влизат само някои от собствениците на самостоятелни обекти в сградата, а на другите такива достъп с автомобили не е позволен. Искът в тази му част е предявен от ненадлежен ищец. Независимо от горното по делото

остана недоказано извършването на конкретни действия, които да ограничават достъпа до вътрешния двор или да възпрепятстват паркирането на автомобили в него.

Следващата наведена с петитума на исковата молба търсена защита е поради създаване на шум и вибрации над допустимите стойности чрез паркиране на коли от ответниците в близост до входа към вътрешния двор на сградата и под еркерите. Не се установи по делото ответниците да произвеждат със своите коли шум, по-силен от обичайното, още повече че сградата е в непосредствена близост до улица, по която има постоянно движение на коли. В т. 3 на Тълкувателно решение № 4 от 06.11.2017 г. по тълк. д. № 4/2015 г., ОСГК на ВКС е разяснено, че двете задължителни условия за уважаването на иска са неоснователността на действията на ответника по негатория иск и създаването на пречки за собственика да упражнява правото си на собственост в неговия пълен обем. Ако действията на ответника са основателни, няма да е налице хипотезата на чл. 109 ЗС. Същото ще бъде, ако действията са неоснователни, но не създават пречки на собственика. В случая на етажните собственици не са създадени пречки в смисъла, посочен от ищеца в петитума на исковата молба. Съгласно трайната практика на ВКС с решението си съдът е длъжен да се произнесе само по търсената от ищеца защита и в съответствие с формулирания петитум. Настоящият съдебен състав намира, че общите части от сградата следва да бъдат достъпни за всички собственици на отделни апартаменти в същата и да се ползват по предназначение (при съобразяване на мотивите, изложени по-горе), но следва да се произнесе само по заявеното в петитума искане.

Ето защо съдът счита, че ищецът не успя да установи наличието на предпоставките за основателност на предявения иск по заявените в него основания, поради което същият следва да се отхвърли.

Мотивиран от изложеното, Бургаският районен съд

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ иска на Етажна собственост на сграда на *, представлявана от председателя на управителния съвет П.А.П., срещу П. Я. М., ЕГН ***** и М. П. М., ЕГН *****, с искане съдът да осъди ответниците да преустановят паркирането на автомобилите си в близост до входа на сградата върху тротоара, с което възпрепятстват всички етажни собственици да влизат с автомобилите си във вътрешния двор на жилищната сграда и да паркират необезпокоявано, както и създават силен шум и вибрации непосредствено под жилищната част на сградата, където паркират.

Решението подлежи на обжалване пред Бургаския окръжен съд в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Съдия при Районен съд – Бургас: _____