

РЕШЕНИЕ

№ 17985

гр. София, 02.11.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 46 СЪСТАВ, в публично заседание на десети октомври през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: КРАСЕН ПЛ. ВЪЛЕВ

при участието на секретаря ЙОРДАНКА Г. ЦИКОВА
като разгледа докладваното от КРАСЕН ПЛ. ВЪЛЕВ Гражданско дело № 20221110160348 по описа за 2022 година

Производството е образувано по **искова молба на С. С. У., ЕГН *******, и **П. У., ЛНЧ № *******, и двамата с адрес: адрес **срещу Р. Л. Ч.а, ЕГН *******, **С. Л. Ч., ЕГН *******, **И. Е. П., ЕГН *******, **И. В. К., ЕГН *******, **М. Р. К., ЕГН *******, **Р. Б. Р., ЕГН *******, **Б. П. Р., ЕГН ******* и **М. Г. Ц., ЕГН *******, с която се иска съдът да осъди ответниците Р. Л. Ч.а, ЕГН *****, **С. Л. Ч., ЕГН *******, **И. Е. П., ЕГН *******.

- да премахнат изградената на стълбището между втория и третия етаж на масивна сграда в поземлен имот с идентификатор 68134.1896.31 в адрес, преградна стена с врата монтирана в началото на стълбищната клетка след площадката на втория етаж, преграждаща празното пространство между стъпалата и вертикалната част по линията на стълбищното рамо, както и втората врата, монтирана в началото на етажната площадка на третия етаж, и да освободят присъединените към апартамента им общи части на сградата от около 10 кв., ситуирани в горепосоченото пространство;

- да възстановят /евентуално ако е премахната/ табакерата, която е съществувала над етажната площадка на третия етаж, чрез която е осигуряван достъп до подпокривното пространство, и да я възстановят в предходното състояние съществувало преди извършването на ремонта на покрива;

- да измажат фугата между фасадната южна стена и балкона на третия етаж, за да преустановят теча върху фасадната стена;

- да запушат отвора на нивото на третия етаж на северна фасадна стена;

- да отстранят теча от водосточната тръба, която преминава през стълбищната клетка, антрето на ищците и достига до третия етаж.

Ищците твърдят, че са собственици на самостоятелен обект с идентификатор 63134.1896.31.1.2, представляващ жилище, апартамент- в жилищна или вилна сграда или в сграда със смесено предназначение съгласно схема № 15-753124-06.07.2022 г., с административен адрес на имота: адрес, който самостоятелен обект се намира на етаж 1 в

сграда с идентификатор 68134.1896.31.1, с прилежащи части: избено помещение с лице към север и двора: 29,70 % ид.части от общите части на сградата, а по документ за собственост – втори етаж от масивна жилищна сграда, находяща се в адрес, заедно с принадлежащото към етажа избено помещение с лице към север и двора, заедно с 29,70 ид.ч. от сградата.

Твърди се, че ответниците И. В. К. и М. Р. К. са придобили по време на брака си по силата на договор за продажба, обективиран във формата на нотариален акт № ***. том LLLI, дело № 30814 от 7-ми декември 1993 г., ТРЕТИЯ ЕТАЖ /тавански етаж/ от сградата на два етажа и половина, заедно с едно МАЗЕ под сградата към север и двора, застроено на 10 кв.м. и заедно с 29.70% идеални части от общите части на сградата, както и 29.70 от 246/527 идеални части от дворното място. Поддържа се, че същите са завзели част от стълбищната клетка на сградата, като са поставили входна остъклена метална врата в началото на стълбищната клетка от втория етаж към третия етаж, съответно са заградили и затворили посоченото пространство.

По отношение на ответниците Р. Л. Ч.а и С. Л. Ч. /брат и сестра/, респективно И. Е. П. /съпруг на Р. Ч.а/, ищите посочват, че с договор за продажба във формата на нотариален акт № ***, том 10, рег. 25679, дело № 1734 от 07.11.2007 г. последните са придобили от И. В. К. и М. Р. К. гореописаните обекти. Твърди се, че новите приобретатели са поставили и втора врата непосредствено пред стълбищната площадка на третия етаж.

Ищите посочват, че на 18.11.2015 г. е започнал ремонт на третия етаж от ответниците Р. Л. Ч.а, С. Л. Ч. и И. Е. П., изразяващ се в изкъртване на мазилката в областта на подпокривното пространство, изкъртване на терасата изградена в южната стена на сградата, извършване на преустройства във втората капандура, ситуирана в западния скат на покрива, както и по отношение на балкона в южната фасада, като се е стигнало и до пробИ.е на северната фасадна стена. При реализиране на ремонта ответниците Р., И. и С. са прекарвали през общите части на етажната клетка водосточна тръба, което е довело до овлажняване на антрето на ищите.

Посочва се, че И. В. К. и М. Р. К. са се сдобили с констативен нотариален акт за собственост на фризиоро-козметичен салон, находящ се в сутерена на процесната жилищна сграда, чиито констатации ищите оспорват, респективно останалите ответници – Р. Б. Р., Б. П. Р. и М. Г. Ц., имат качеството на собственици или ползватели на други самостоятелни обекти в сградата.

В срока по чл. 131 от ГПК е постъпил писмен отговор от Р. Л. Ч.а, С. Л. Ч. и И. Е. П., с който оспорват предявения иск като неоснователен. Оспорва се същите да са извършили което и да е от действията, описани в исковата молба. Твърди се, че изградените врати и прегради са такива поставени от предишните собственици на имота и е придобит от приобретателите в този им вид. Отрича се с посочените огради да са усвоени общи части на сградата, като по същество оспорват твърдените от ищите смущавания на правото им на собственост.

В своя писмен отговор, депозиран по реда и в срока по чл. 131 ГПК, ответниците И. В. К. и М. Р. К. оспорват изцяло исковата претенция. Признава се обстоятелството, че едната преградна врата, представляваща метална решетка, е изградена от ответниците със знанието и съгласието както на ищите, така и на останалите съсобственици в къщата, като от този момент до последващото разпореждане с обекта не са отправяни претенции за нейното отстраняване.

По отношение на достъпа до подпокривното пространство заявяват, че от 1993 г. до 2007 г. същият се е осъществявал през табакера, находяща се в едно от помещенията на самия трети етаж, като за посочения период лицата твърдят, че на стълбищната площадка не

е съществувала табакера. По същество считат, че всички дейности, представляващи СМР по общите части на сградата, трябва да се извършват след проведено общо събрание на етажната собственост.

В срока по чл. 131 от ГПК не са депозиран писмени отговори от Р. Б. Р., Б. П. Р. и М. Г. Ц..

Съдът, след като обсъди събраните по делото доказателства, намира за установено от фактическа страна следното:

Ишците С. С. У. и П. У. /които са съпрузи, видно от представеното Удостоверение за граждански брак №1307153028/ са придобили в режим на СИО собствеността върху самостоятелен обект с идентификатор 63134.1896.31.1.2, представляващ втори етаж от масивна жилищна сграда, находяща се в адрес, въз основа на Договор за доброволна делба на съсобствен имот Акт №***, том III, рег. №9436/2016 г.

Ответниците Р. Л. Ч.а С. Л. Ч. и И. Е. П. са придобили собствеността върху трети етаж(тавански етаж) от сграда, находяща се в адрес, въз основа на Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот №***, том X, рег. №25679, дело №1734 от 2007 г.

Ответниците И. В. К. и М. Р. К. са собственици на фризиоро-козметичен салон, находящ се на адрес: адрес, въз основа на Нотариален акт за признаване на право на собственост върху недвижим имот, придобит чрез покупко-продажба и преустройство №***, том I, рег. №1327, дело №91/2007 г. на Нотариус С.М..

Ответникът Р. Б. Р. е собственик на самостоятелен обект с идентификатор 63134.1896.31.1.4, представляващ магазин с адрес: адрес, въз основа на Нотариален акт за учредяване на право на ползване и покупко-продажба на недвижим имот №***, том XIV, рег. №13536, дело №1099 от 2017 г. на Нотариус И.И.. Със същия нотариален акт в полза на ответника Б. П. Р. е учредено вещно право на ползване върху същия имот.

Ответникът М. Г. Ц. е собственик на самостоятелен обект с идентификатор 63134.1896.31.1.1, представляващ нежилищен обект (стоматологичен кабинет) с адрес: адрес, въз основа на Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот №***, том VII, рег. №9079, дело №893 от 2016 г. на Нотариус И.И..

Касателно третия тавански етаж от сградата се установява от представения по делото Нотариален акт №***, том XXVII, дело №5311/1957 г. че на 19.11.1957 г. Д.С.К. е дарил на дъщеря си Я.Д.С. целия трети етаж/тавански/ от къщата с адрес: адрес, състоящ се от три стаи с чупки и кухничка. Я.Д.С. от своя страна на 07.12.1993 г. е продал а Нотариален акт №***, том LLLI, дело №30814/1993 г. на И. В. К. същият недвижим имот. С посочения по-горе Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот №***, том X, рег. №25679, дело №1734 от 2007 г. И. В. К. и М. Р. К. са продали на Р. Л. Ч.а С. Л. Ч. и И. Е. П. същия трети етаж(тавански етаж) от сградата.

Свидетелят Л.А.С. е племенник на ишцата. Разказва, че познава ответниците Р. и И., които живеят на таванския етаж в къщата, като преди това там са живели И. и М. К.. Свидетелят разказва, че баба му, дядо му и леля му живеели в къщата, в която той прекарвал почините дни и ваканциите като дете. Помни семейство К. още от детството си. Свидетелят разказва, че към 1993 г. имало бетонни стълби с метален парапет с дървени перила по които се стигало до площадката на втория етаж пред апартамента на леля му. От там срещу площадката започвали дървени стълби доста по тесни със завои накрая, които от завоя са скосени. След изкачването по стълбите имало площадка, отсреща на която имало малка тоалетна, а нагоре по дървена стълба дядото на свидетеля се качвал на покрива през вратичка с прозорче. През 1997-1998 таванът бил продаден на Я.- възрастна жена. Започнал ремонт, бил затворен подстъпа към стълбището и била сложена врата. Отстрани парапета на стълбището към тавана бил затворен с летви. Свидетелят разказва за конфликтни ситуации,

в които семейство К. заплашвали леля му с „връзки в общината“, „с прокурор“, размахван бил пистолет. Към този момент семейство К. държали търговско помещение долу и две години след първоначалния ремонт поставили част от решетките на търговското помещение на перилата на стълбището. Свидетелят разказва, че дядо му починал през 2012 г. като по това време вече собственици на тавана били И. и Р. П.и. В северната част на къщата пробили дупка за извеждане на газовете от сушилнята. Те обещали на леля му да възстановят достъпа до покрива, но нямало резултат. Един ден леля му се обадила, че „кънти цялата къща и че ще извика полиция“. Поводът бил, че имало къртене, от което се напукали стени в хола. Къртенето било за това, че вместо старите „пе“ лайзени, стърчащи към улицата били сложени нови- с 30-40 см. по-дълги. В същия период в същия период в ъгъла на стълбището от северната страна, имало пусната тръба на водопроводна инсталация, която била скрита с гипсокартон.

Свидетелят С.Д.С. е познат на ответницата Р. И.а. Той сочи, че е посещавал имота на Р. на адрес, който тя закупила през 2005- 2006 г. Апартаментът на Р. бил на третия етаж, влизало се през стълбище, входна врата и коридор със стаи. Имало кухня,всекидневна, спалня. Когато Р. закупила имота имало една входна врата на самото стълбище. Последния път когато свидетелят ходил имало и втора врата, която била преди коридора на апартаментът, сложена след ремонта- направена с цел подобра изолация. Свидетелят няма спомен да е имало след влизане в първата входна врата табакера или капандура за излизане на покрива. в това помещение между двете врати е стълбищата клетка за да се достигне горното ниво на апартаментът. Р. му е споделяла, че при ремонт на покрива майсторите са излизали през прозореца, защото нямало достъп от друго място.

По делото е назначена съдебно-техническа експертиза, изслушана и приета по делото, която съдът кредитира изцяло като компетентно изготвена. Вещото лице е констатирал, че процесната сграда е с административен адрес адрес с кадастрален идентификатор 68134.1896.31.1. Съгласно кадастралната карта и регистри на гр. ***, сградата е на три нива и съдържа четири самостоятелни обекти, както следва:

- Първи етаж, самостоятелни обекти с идентификатори 68134.1896.31.1.1 - за здравни и социални услуги и 68134.1896.31.1.4 - за търговска дейност.

- Втори етаж, самостоятелен обект с идентификатор 68134.1896.31.1.2 -жилище

- Трети етаж, самостоятелен обект с идентификатор 68134.1896.31.1.3 -жилище.

Вещото лице на 23.08.2023г. е извършил оглед на място, при който е установил следното: Входът на сградата е разположен странично, като след него по общо за етажите стълбище се достига до самостоятелните обекти на ет.2 и етаж. 3. На етажите са разположени само по един апартамент. На етаж 2 се намира жилището на ищеца, пред което е изградена стълбищна площадка. Непосредствено от стълбищната площадка започва дървено стълбище към трети /подпокривен/ етаж. Стълбището изцяло е преградено към трети етаж. Демонтирана е частта от парапета към трети етаж и на негово място е изградена стена с метална конструкция във вид на решетка, дървена облицовка от вътрешна страна в долната част и остъклена горна част с обикновено стъкло и дървена рамка. Пред стълбището е монтирана врата с метална конструкция във вид на решетка, дървена част от вътрешна за стълбището страна, а над вратата е изпълнена дървена рамка с остъкление с единично стъкло. Вратата е с монтирана секретна брава. Стълбището се състои от две рамена с по 5 броя стъпала и между тях, на междинно ниво са дървени вити стъпала. На трети етаж веднага след стълбищното рамо е монтирана входната врата за жилището. Не е оставена към момента етажна стълбищна площадка. След вратата е оформено малко антре с вход към санитарния възел и в дясно към коридор за стаите на етажа. Вътре жилището се състои от дневна стая с кухненски бокс, спалня, детска стая и баня с тоалетна. В коридора на жилището на тавана е монтирана капандура 60/35см., която води само към подпокривното пространство. Таванът в жилището е изпълнен с дървена ламперия. В дневната стая има

излаз на тераса към ***. Терасата е ремонтирана и изнесена напред, поради изпълненото външно саниране с направа на топлоизолация с минерална мазилка. Терасата е с метална конструкция. Между терасата и фасадата на сградата се установи наличието на фуга, която с видимо наскоро монтирана лайсна за затварянето и, но без плътно да се затваря фугата и при навлизане на вода на терасата, част от нея ще изтече от тази фуга. От външна страна е видимо, че терасата е изнесена напред с около 30 см с изградена нова конструкция от метални греди, влизащи навътре в дневната стая. Подът на терасата е с метална рифелова лам.. В северната фасада е установен отвор във фасадата с размер около 15/15см, който от вътрешна страна се намира в банята на етаж 3 в зона с разположени пералня и сушилня. В стълбищната клетка е установено, че е направена водопроводна тръба, поради проблеми със снабдяването на етаж 3, по данни на ответника. Тръбата преминава в ъгъла до стената на жилището на ищеца, като е закрита. Вътре при оглед в жилището на ищеца се установи, че в тази част има следи от теч с напукана шпакловка и латекс, като единствен възможен източник за този теч е поставената водопроводна тръба.

Въз основа на представените по делото писмени доказателства и направения оглед на имотите вещото лице е направил следните изводи:

- Ограждащата стена на стълбищната клетка е изградена на стълбищната площадка на етаж 2, където се намира жилището на ищеца. Стената е изградена от външна страна с метална решетка, от вътрешна страна с дървена ламперия с остъкление в горната част. Непосредствено преди стълбището за трети етаж, на площадката на втори етаж е монтирана врата със секретен патрон, ограничаващ достъпа към трети етаж.

- Оградената част е част от общото стълбище на сградата. От приложените по делото стари чертежи на сградата и по-точно от чертеж „Разрез А-Б“ и архитектурното разпределение на Етаж 2 се установява, че след стълбището на трети „тавански“ етаж е имало стълбищна площадка. Към момента е монтирана входна врата на апартамента на етажа, непосредствено след стълбището и няма обособена стълбищна площадка. Оградената част от втори етаж до трети етаж представлява общо стълбище и стълбищна площадка и не е част от жилището на етаж 3. Измерената площ на стълбищната клетка на място е 4,82кв.м., а на стълбищната площадка 1,84кв.м. Общата площ е 6,66кв.м.

- Оградената част представлява обща част за сградата, тъй като е част от общото стълбище на сградата.

- Таванът на стълбищната клетка на трети етаж, като и вътре в жилището на трети етаж е изпълнен с дървена облицовка и няма видимост към подпокривното пространство. Към момента над трети етаж на стълбищната площадка няма изградена капандура или табакера за достъп до покрива на сградата. Изграден е отвор в коридора на ответника, водещ до подпокривното пространство, но няма достъп до покрива на сградата.

- Към момента в стълбищната клетка на не се установява наличие на стара капандура. Предвид липсата на стари чертежи не може да се установи къде е бил ситуиран изхода към покрива. Съгласно чертежите на сградата, приложени по делото се установява, че е имало в таванския етаж капандури за изход на покрива, които в момента са част от жилището на трети етаж в различните стаи - дневна, детска и спалня, но не е посочен изхода за тавана. Към момента няма осигурен достъп до покрива на сградата от общите части, след извършеното преустройство на таванския етаж.

- От направения оглед и представените стари чертежи не може да се установи дали има промяна в местоположението на капандурата. Заградените общи части представляват стълбище, в което няма изградена капандура и няма достъп до покрива.

- Балконът на южната фасада към *** е ремонтиран, като е изпълнен с нова конструкция с метални греди и рифелова лам.. При ремонта видимо е изтеглен напред с около 30 см., тъй като при оглед от външна страна се установява наличието на стари

метални греди, част от старата конструкция и нови метални греди с по-голяма дължина. Между изградената нова конструкция и фасадата на сградата има фуга, която към момента е с монтирана лайсна. Видимо от външна страна има течове в тази част на фасадата, които са довели до наличие на петна от стичането на водата.

- Северната фасада е с пробита стена на етаж три с отвор около 15/15см, който от вътрешна страна се намира в банята на жилището на етаж 3 в частта с монтирани пералня и сушилня. По данни на ответника отвора е направен за вентилация на помещението. Вентилацията на помещението следва да се осъществява през вентилационна система, отведена над покрива на сградата. Така направения отвор нарушава целостта на фасадата.

- Монтирана е водопроводна тръба, която преминава през общото стълбище и захранва жилището на трети етаж. Тръбата е скрита чрез гипсокартон в частта на етаж 2. Констатираното овлажняване на антрето на жилището на ищеца е причинено от тази тръба, поради образуване на конденз или наличие на теч от нея, тъй като в близост до установените петна и разрушена шпакловка няма други източници на вода или влага.

Представените по делото писмени доказателства, които съдът не обсъжда, не установяват релевантни за решаване на повдигнатия правен спор обстоятелства.

Въз основа така приетата фактическа обстановка се извежда следното от правна страна:

Правното основание на предявения негаторен иск е чл.109 ал.1 от Закона за собствеността /ЗС/. С Тълкувателно решение №4 от 06.11.2017 г. по т.д. №4/2015 г. на ОСГК на ВКС е разяснено, че съгласно чл.109 ЗС собственикът може да иска прекратяване на всяко неоснователно действие, което му пречи да упражнява своето право. От самия текст на разпоредбата е видно, че двете задължителни условия за уважаването на иска са: неоснователността на действията на ответника по негаторния 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. Следователно, за уважаването на този иск във всички случаи е необходимо ищецът да докаже не само че е собственик на имота и че върху този имот ответникът е осъществил неоснователно въздействие /действие или бездействие/, но и че това действие или бездействие на ответника създава за ищеца пречки за използването на собствения му имот по-големи от обикновените /чл.50 ЗС/. Преценката за това кои въздействия са по-големи от обикновените и поради това са недопустими, е конкретна по всяко дело.

С доклада по чл. 146 от ГПК съдът е разпределил в тежест на ищите да установят извършването на неоснователни действия от конкретни ответници – осъществяване на неоснователно въздействие посредством изграждането на преградни врати, възпрепятстващи достъпа им до подпокривното пространство, както и останалите действия, извършвани от ответниците и нарушаващи правата на ищите.

По отношение на участието на всички етажни собственици в производството по чл. 109 ЗС касаещо установяване дали част от сградата е обща част:

За да обусловят участието на ответниците И. В. К., М. Р. К., Р. Б. Р., Б. П. Р., и М. Г. Ц. ищите се позовават на Решение №123 от 21.06.2013 г. по гр.д. №940/2012 г. на ВКС, II Г.О. В посочената хипотеза делото е допуснато касационно обжалване на въззивното решение на основание чл.280, ал.1, т.3 ГПК по въпроса „допустимо ли е по иск с правно основание чл.108 ЗС с предмет недвижим имот, за който е въведено в процеса твърдение, че е обща част, етажна собственост, която не е юридическо лице и при липса на решение на общото събрание, собствениците на самостоятелни обекти от етажната собственост да се представляват от управителя”. Даден е отговор, че законовото представителство по чл.23, ал.3 ЗУЕС касае само изрично посочените в закона действия, свързани с ползването и управлението на общите части на сградата. Нормативната уредба предвижда управление на общите части чрез решение на общото събрание на етажната собственост и разпореждане с общите по предназначение части със съгласието на всички етажни собственици. Следователно спорът дали даден обект е обща част следва да бъде разрешен еднакво спрямо всички етажни собственици, които в производство по предявен иск за установяване, че

определено помещение в сградата представлява обща част, както и при възражение по предявен иск, че спорния обект е обща част, са задължителни другари.

За разлика обаче от исковете по чл. 108 ЗС и установителните искове за собственост, макар че е вещен иск, при негаторния иск не се включва в предмета на делото нито правото на собственост върху имота на ищеца (засегнатия имот), нито правото на собственост върху имота на ответника (пречещия имот). Установяването в мотивите на решението дали дадена площ е обща част или не – не се обхваща от силата на пресъдено нещо, съответно не е налице необходимост от участието на всички етажни собственици. Обратното, участието на собственици, различни от тези на засегнатия имот и пречещия имот би направило решението в тази част недопустимо. Всеки един етажнен собственик може да реши дали с действията си спрямо обща част друг етажнен собственик или трето лице пречи на собственическите му права. Отстъпление от тази теза е приета единствено в решение №307/29.06.2011 г. по гр.д.№1210/2010 г. на ВКС, I г.о. Там е разгледана хипотеза когато по реда на чл.109 ЗС се иска премахване на сграда в режим на етажна собственост. Прието е, че всички собственици на отделни обекти в сградата са задължителни другари и следва да бъдат конституирани като ответници в процеса като условие за неговата допустимост. Това следва от обстоятелството, че съдебното решение, постановено спрямо един от другарите, неминуемо ще засегне правната сфера и на останалите и те ще търпят неблагоприятните му последици, ако искът бъде уважен. След като се твърди, че цялата сграда пречи на ищеца пълноценно да упражнява правото си на собственост върху съседен имот и се иска премахването на цялата сграда, а не само на части от нея, като ответници по делото задължително следва да бъдат конституирани всички собственици на отделните обекти в сградата. Обстоятелството, че те имат и друг път на защита като например да поискат отмяна по реда на чл.304 ГПК на влязлото в сила решение, не е аргумент в подкрепа на тезата, че участието им при разглеждането на делото от инстанциите по същество не е задължително. Напротив, обстоятелството, че постановеното решение ги обвързва следва и задължителното им участие в процеса.“

Процесната хипотеза значително се различава от тази посочена в решение №307/29.06.2011 г. по гр.д.№1210/2010 г. на ВКС, I г.о. Както бе посочено съдът в решението си по чл. 109 ЗС не установява със СПН дали общите части са такива или не. С оглед диспозитивното начало пък всеки етажнен собственик може да реши дали неговия имот е засегнат или не от твърдяните неоснователни действия по завземане на общи части. Липсва и процесуална фигура под която да участват останалите етажни собственици. Те няма как да бъдат ответници при условие, че те не са лицата които поддържат неоснователно въздействие върху имота на ищите.

Мотивиран от горното съдът счита, че производството спрямо И. В. К., М. Р. К., Р. Б. Р., Б. П. Р., и М. Г. Ц. подлежи на прекратяване.

По основателността на претенциите по чл. 109 ЗС:

Както е прието в решение №345 от 25.06.2010 г. по гр.д.№1497/2009 г. на II г.о. на ВКС „в сгради под режим на етажна собственост, правото на собственост върху конкретен обособен обект е неразривно свързано със съпритежанието на общите части на сградата, осигуряващи самостоятелното съществуване на отделните обекти в единната постройка. Общите части се ползват само по предназначение, което се определя от естеството им или според решение на общото събрание и по начин, който да осигурява ползването на отделните обекти и поддържането и запазването на сградата. Предназначението на обща част може да бъде променено само със съгласието на всички етажни собственици. Само ако такова съгласие е било дадено, последващ приобретател на обект в етажната собственост е длъжен да се съобрази с вече извършеното преустройство или променено предназначение. Следователно, ако етажнен собственик преустрои обща част или я ползва не според нейното предназначение, без съгласието на останалите етажни собственици, той накърнява правото им да ползват тази обща част по предназначението ѝ и същите могат да искат преустановяване на действията или възстановяване на фактическото положение чрез иск по чл. 109 ЗС.“

По общо правило предназначението на общите части е да осигурят пълноценното ползване на отделните обекти в сградата, поради което всеки от собствениците на самостоятелен обект, който притежава в съсобственост и идеална част от общите части на

сградата, има правото на непосредствен достъп до общите части, независимо дали те обслужват пряко неговия самостоятелен обект. Останалите собственици на самостоятелни обекти в качеството си на съсобственици на общите части на сградата, са длъжни да се въздържат от действия, които биха затруднили това ползване.

В случаите, когато с негативния иск се брани правото на етажен собственик за достъп до обща част на сградата от значение е дали ответникът е създадал и поддържа противоправното състояние, при което етажният собственик е лишен от достъп до обща част. Когато сградата е построена като еднофамилна, а впоследствие е възникнала етажна собственост е релевантно дали ответникът е извършил действия, чрез които е преустановен достъпа до обща част или това състояние се дължи на начина на изграждане на сградата, при който достъпа до обща част попада в разпореден при възникването на етажната собственост самостоятелен обект. В първия случай е налице промяна в сградата /преграждане или преустройство/, поради която се ограничава достъпа до обща част и съдът дължи преценка дали тези действия са основателни или не. Във втория случай липсва промяна в сградата, дължаща се на действия на ответника. Заклучвайки самостоятелния си обект, собственикът упражнява правомощието да го владее, охранявайки го и ограничавайки достъпа на трети лица, които са длъжни да зачитат притежаваното от него абсолютно вещно право. Действието по заключване на собствен самостоятелен обект в сграда в режим на етажна собственост и отказа да се даде свободен и неограничен достъп до този обект на друг етажен собственик не може да бъде прието за неоснователно, дори чрез него други етажни собственици да са лишени от достъп до обща част, осъществяван през този обект при построяването на сградата и преди възникване на етажната собственост. В този смисъл решение №11 от 23.02.2018 г. по гр.д.№954/2017 г. на II г.о. на ВКС.

Процесният случай е именно такъв. Сградата е възникнала като еднофамилна, което се установява от представените с исковата молба нотариални актове. Едва като общият праводател на страните през 1957 г. е дарил на дъщеря си третия тавански етаж е налице своего рода преустройство като не се спори, а и се установява от СТЕ и показанията на свидетелите, че третия етаж представлява жилище, отговарящо на изискванията на Наредба №7/22.11.2003 г. / има кухня и санитарни помещения/ В случай, че се премахне входната врата на жилището се установява, че санитарния възел ще остане извън същото, с което то би загубило характеристиките на такова. В процесния случай исканото преустройство би създавало по-големи пречки от обикновените за собственика на „пречещия имот“. Същото се отнася и за искането за изграждане на капандура или табакера за достъп до покрива на сградата, като същата следва да се изгради в жилището на ответниците. Впрочем не се установява и по архитектурен проект такава табакера изобщо да е съществувал в спорните 10 кв.м., като най-вероятно достъпът се е осъществявал през капандури-прозорци на отделните тавански помещения, в момента стаи на жилището на ответниците.

Констатирано е, че северната фасада е с пробита стена на етаж три с отвор около 15/15см, който от вътрешна страна се намира в банята на жилището на етаж 3 в частта с монтирани пералня и сушилня. По данни на ответника отвора е направен за вентилация на помещението. По никакъв начин разпробИ.ето на фасадата на сградата обаче не се установява да пречи на ищите да упражняват правата си на собственост в неговия пълен обем

Що се касае за исканията за отстраняване на два теча- от водосточната тръба, преминаваща през стълбищната клетка и под фасадната южна стена и балкона на третия етаж, наличието на течове се установява безпротиворечиво от изслушаната и приета СТЕ, като вещото лице е установило наличие на течове при огледа на място. Вещото лице е констатирало, че между изградената нова конструкция на ремонтирания балкон на ответниците върху фасадата на сградата има фуга, която към момента е с монтирана лайсна. Видимо от външна страна има течове в тази част на фасадата, които са довели до наличие на петна от стичането на водата. Констатирано е и, че овлажняването на антрето на жилището на ищеца е причинено от водосточна тръба, идваща от жилището на ответниците, поради образуване на конденз или наличие на теч от нея, тъй като в близост до установените петна и разрушена шпакловка няма други източници на вода или влага. Така създаденото фактическо положение действително създава пречки на ищите, като това положение е създадено от ответниците, тъй като по своя инициатива са извършили некачествен ремонт

на собственото си жилище, водещ до наличието на два теча- в антрето и по фасадата на имота на ищите. Тези пречки следва да бъдат отстранени и в тази част исквете се явяват основателни.

По разноските:

Всички страни правят възражение за прекомерност на адвокатския хонорар на насрещните страни като съдът редуцира същия до 1500 лева- най-ниският такъв на който една от страните е оценила труда си доколкото минималният такъв по чл. 7, ал.2, т. 2 от Наредба № 1 от 9 юли 2004 г. за минималните размери на адвокатските възнаграждения с оглед цената на исквете е 471.80 лева.

На основание чл. 78, ал. 1 ГПК ищите имат право на разноски за основателната част от исквете (която съдът изчислява съобразно изчисленията на вещото лице за нужните разходи за отстраняване на течовете – 300/1718.03), а именно сумата от 380.67 лева от пълен претендиран размер от 2180 лева (1500 лева- адвокатски хонорар, 600 лева- депозит за вещо лице и 80 лева- държавна такса).

На основание чл. 78, ал. 3 ГПК ответниците имат право на разноски за неоснователната част от исквете (която съдът изчислява съобразно изчисленията на вещото лице за нужните разходи за отстраняване на течовете – 1418.03/1718.03), а именно сумата от 1238.07 лева от пълен претендиран размер от 1500 лева- адвокатски хонорар.

На основание чл. 78, ал. 4 ГПК М. и И. К. имат право на разноски за прекратената част за 1500 лева- адвокатски хонорар.

Мотивиран от изложеното, Софийският районен съд

РЕШИ:

ПРЕКРАТЯВА като недопустимо производството, образувано по **искова молба от С. С. У., ЕГН *******, и **П. У., ЛНЧ № *******, и двамата с адрес: адрес **срещу И. В. К., ЕГН *******, **М. Р. К., ЕГН *******, **Р. Б. Р., ЕГН *******, **Б. П. Р., ЕГН ******* и **М. Г. Ц., ЕГН *******.

ОСЪЖДА Р. Л. Ч.а, ЕГН *********, **С. Л. Ч., ЕГН *******, **И. Е. П., ЕГН *******, по предявения иск с правно основание чл. 109 ЗС от **С. С. У., ЕГН *******, и **П. У., ЛНЧ № *******, и двамата с адрес: адрес:

- да измажат фугата между фасадната южна стена и балкона на третия етаж на сградата с адрес: адрес, за да преустановят теча върху фасадната стена;

- да отстранят теча от водосточната тръба, която преминава през стълбищната клетка, антрето на ищите и достига до третия етаж.

ОТХВЪРЛЯ иска на **С. С. У., ЕГН *******, и **П. У., ЛНЧ № *******, и двамата с адрес: адрес с правно основание чл. 109 ЗС за осъждане на **Р. Л. Ч.а**, ЕГН *********, **С. Л. Ч., ЕГН *******, **И. Е. П., ЕГН *******, с която се иска съдът да осъди ответниците:

- да премахнат изградената на стълбището между втория и третия етаж на масивна сграда в поземлен имот с идентификатор 68134.1896.31 в адрес, преградна стена с врата монтирана в началото на стълбищната клетка след площадката на втория етаж, преграждаща празното пространство между стъпалата и вертикалната част по линията на стълбищното рамо, както и втората врата, монтирана в началото на етажната площадка на третия етаж, и да освободят присъединените към апартамента им общи части на сградата от около 10 кв., ситуирани в горепосоченото пространство;

- да възстановят /евентуално ако е премахната/ табакерата, която е съществувала над етажната площадка на третия етаж, чрез която е осигуряван достъп до подпокривното пространство, и да я възстановят в предходното състояние съществувало преди

извършването на ремонта на покрива;

- да запушат отвора на нивото на третия етаж на северна фасадна стена.

ОСЪЖДА Р. Л. Ч.а, ЕГН *****, **С. Л. Ч.**, ЕГН *****, **И. Е. П.**, ЕГН *****, **на основание чл. 78, ал. 1 ГПК** да заплатят на **С. С. У.**, ЕГН *****, и **П. У.**, ЛНЧ № *****, **съдебно-деловодни разноси в размер на 471.80 лева.**

ОСЪЖДА С. С. У., ЕГН *****, и **П. У.**, ЛНЧ № *****, **на основание чл. 78, ал. 3 ГПК** да заплатят на **Р. Л. Ч.а**, ЕГН *****, **С. Л. Ч.**, ЕГН *****, **И. Е. П.**, ЕГН *****, **съдебно-деловодни разноси в размер на 1238.07 лева.**

ОСЪЖДА С. С. У., ЕГН *****, и **П. У.**, ЛНЧ № *****, **на основание чл. 78, ал. 4 ГПК** да заплатят на **И. В. К.**, ЕГН ***** и **М. Р. К.**, ЕГН *****, **съдебно-деловодни разноси в размер на 1500 лева.**

Решението подлежи на обжалване пред Софийски градски съд в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Съдия при Софийски районен съд: _____