

# РЕШЕНИЕ

№ 101

гр. См., 28.02.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**ОКРЪЖЕН СЪД – См., ПЪРВИ ВЪЗЗИВЕН ГРАЖДАНСКИ  
СЪСТАВ**, в публично заседание на трети февруари през две хиляди двадесет  
и трета година в следния състав:

Председател: Петър Маргаритов

Членове: Тоничка Д. Кисьова  
Мария Ан. Славчева

при участието на секретаря Недялка М. Кокудева  
като разгледа докладваното от Мария Ан. Славчева Въззивно гражданско  
дело № 20225400500251 по описа за 2022 година

И за да се произнесе ,взе в предвид следното :

Производството е по чл.268 и следващите ГПК, във връзка с чл.109 ал.1. ЗС, във  
вр.45 ЗЗД.

См.ският окръжен съд е сезиран с въззивна жалба вх.№ 26.01 от 25.05.2022 година от  
„ГРАНД ХОТЕЛ См.“ АД, ЕИК \*\*\*\*\*, с адрес на управление: гр.София, ул.“Н. К.“ №  
25, представлявано от Д. Юл. Индж., депозирал чрез пълномощника адв. Б. П., срещу  
Решение № 113/11.05.2022 година, постановено гр.д.№ 940 по описа на Районен съд - См.  
съгласно описа за 2021 година, с което жалбоподателят е осъден по предявен от С. Л. Д.  
ЕГН \*\*\*\*\* и А. И. О. ЕГН \*\*\*\*\*, двамата с адрес гр.См., ул.Х. Асп. №17, вх.А,  
ет.2, ап.2, иск с правно основание чл.109 ЗС да преустанови неоснователните си действия в  
сградата на хотелски комплекс „См.“ с идентификатор № \*\*\*\*\*.\*\*\*.\*\*\*.7, с адрес - град См.,  
бул. “Б.” №3, построена в ПИ с идентификатор № \*\*\*\*\*.\*\*\*.\*\*\* по кадастралната карта на  
гр.См., одобрена през 2005 г., които ограничават, смушават и пречат за пълноценно  
ползване на общите части на сградата от ищите според предназначението им, като  
отстрани от общите части на сградата изхвърлените и изоставени стари вани, тоалетни  
чини, бидета, бюра, строителни материали и всички други предмети; възстанови  
електрическото захранване на общите части; възстанови самоволно премахнатите части от  
окачения таван в общите части на четвърти етаж на сградата, респективно да възстанови  
състоянието му преди започване на неоснователните действия; както и да преустанови

неоснователните си действия, като възстанови самоволно прекъснатото от него водоснабдяване към собствения на ищите имот с идентификатор № \*\*\*\*\*.\*\*\*.\*\*\*.7.131 по кадастралната карта на гр.См., одобрена през 2005 г., представляващ стая №318 разположена на четвърти етаж в сградата и към СОС с идентификатор № \*\*\*\*\*.\*\*\*.\*\*\*.7.132 по кадастралната карта на гр.См., одобрена през 2005 г., представляващ стая №320 разположен на четвърти етаж в сградата, по отношение на който на ищата С. Л. Д. е учредено право на ползване, както и със същото решение е осъден „Гранд хотел См.“ АД гр.София, да заплати сума от по 5 000 (пет хиляди) на всеки от ищите С. Л. Д. и А. И. О. - представляваща обезщетение за неимуществени вреди, изразяващи се в дискомфорт, изнервеност и несигурност, причинени от неоснователните действия на ответника-спирането на захранване с вода към СОС с идентификатори №№ \*\*\*\*\*.\*\*\*.\*\*\*.7.131 и \*\*\*\*\*.\*\*\*.\*\*\*.7.132 по кадастралната карта на гр.См., одобрена през 2005 г., представляващи стая №318 и стая №320 разположени на четвърти етаж в сградата на хотелски комплекс „См.“ с идентификатор № \*\*\*\*\*.\*\*\*.\*\*\*.7, с адрес: град См., бул. “Б.” №3; спирането на електрозахранването в общите части и заграждането на същите със стари вани, тоалетни чинии, бидета, бюра, строителни материали и други предмети.

Със същото решение е осъден „Гранд хотел См.“ АД гр.София да заплати на С. Л. Д. и А. И. О. обезщетение за имуществени вреди - пропуснати ползи от доходи от наем за помещение № 318, представляващо СОС с идентификатор №\*\*\*\*\*.\*\*\*.\*\*\*.7.131 по кадастралната карта на гр.См., одобрена през 2005 г. за периода от 01.05.2019г. до 02.09.2021 г. в размер на 3900 лева.

С определение №311 от 06.06.2022година, постановено по гр.д.№940/2022година по описАн. См.ски районен съд за 2021година е допълнено постановеното решение и е осъден „Гранд хотел“ См. АД,ЕИК \*\*\*\*\*,със седалище и адрес на управление: София,ул.“Н. К.” № 25,с изп.директор Д. Индж. да заплати на С. Ок. и А. О.дзамата от гр.См. сумата 2100 лева, представляваща направени разноски по делото, от които 1500 лева за заплатен адв.хonorар и 600 лева внесена ДТ.

Недоволен от така постановените съдебни актове е остАн.л „Гранд хотел“ См. АД,ЕИК \*\*\*\*\*. С въззивната жалба релевира оплаквания за незаконосъобразност и необоснованост на обжалваното съдебно решение, с искане за неговата отмяна и изцяло отхвърляне на предявените икове. Относно постановеното определение, с което се присъждат разноски,възложени в тежест на дружеството според жалбоподателя районен съд в нарушение на чл.80 от ГПК без да е представен списък на разноските от ищите, което е задължителна предпоставка за тяхното присъждане и евентуално оспорване, както и се твърди, че молителите не разполагат с искане за присъждане направените разноски поради което незаконосъобразно районен съд е присъдил направените такива от ищите. Направено е искане съдът да отмени Определение № 311/06.06.2022 г.,постановено по гр.д.№ 940/2021 годна на Районен съд См. на основание чл.248,ал.1 ГПК,с което СмРС е допълнил Решене № 113/11.05.2022 г.,постановено по гр.д.№ 940/2021 г. в частта му за разноските като незаконосъобразно и необосновано.

С въззивната жалба се атакува постановеното съдебно решение изцяло. Изложено е оплакване, че диспозитива на постановеният съдебен акт в първата му част относно иска по чл.109 от ЗС не съответства на заявеният петитум в исковата молба, тъй като по предявеният иск по чл.109 от ЗС съдът е приел, че следва да се преустановят неоснователните действия в сградата на хотелски комплекс "См.", които пречат на пълноценното ползване на общите части на сградата, а в петитума на исковата молба е записано общите части според предназначението им, като липсва уточнение точно за кои общи части става дума, като се има предвид, че се касае до сграда с предназначение хотелски комплекс, построен през 1983 година и в отговора срещу исковата молба е посочено, че общите части към хотелските етажи са за първи хотелски етаж - 20,48% ид. части; втори хотелски етаж - 22,617 ид. части; трети хотелски етаж - 21,483 % ид. части; четвърти хотелски етаж - 21,020 % идеални части; пети хотелски етаж - 13,394% идеални части. Твърди също, че след като съдът не се е съобразил с изложеното и с доклад за определяне на размера на принадлежащите части от общите части на сградата на хотел "См." в имот с идентификатор \*\*\*\*.\*\*\*.\*\*\*, изготвен м. юли 2012 г. от „Геос“ ЕООД - См., възниква въпроса относно ползваните от ищите като съсобственици и ползватели в общите части на първи, втори, трети и пети хотелски етажи, след като техните обекти са на четвърти хотелски етаж, с което обосновават оплакването, че произнасяйки се по този начин относно общите части на сградата, без дори да ги е уточнил съдът се е произнесъл свръх петитум. Изложено е оплакване във връзка с така заявената искова претенция, видно от съдържанието на исковата молба и представените от ищите доказателства не са определени точно прелелите на спорното право, за което е релевирано възражение с подадения отговор. Съгласно разпоредбата на чл.109 ЗС двете задължителни условия за уважаването на иска са неоснователност на действията на ответника по негативния 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 както и в хипотеза на неоснователни действия, без да създават пречки на собственика за използването на собствения му имот по-големи от обикновените (чл.50 от ЗС), така Тълкувателно решение № 4/6.11.2017 г. на ВКС по т.д. № 4/2015 г. на ОСГК. Развива оплакване, че преценката за това дали пречките от ползването на един имот за собственика на съседния са по-големи от обикновените зависи от това дали са спазени строително-техническите правила и норми при изграждане на сградата и на обектите собственост на ищите, които касаят преустройството им от хотелски стаи в офиси и дали те могат да функционират като самостоятелни обекти. Според жалбоподателя строителните правила и норми са императивни и съдът не може да задължава извършване на действия, включително и възстановяване на съществуващо положение, ако тези действия биха противоречали на императивно нормативно установени изисквания. Неработещо съоръжение (водопроводна инсталация и др.) поради неговото изхабяване и остарялост (построено през 1983 година), не съответстващо на нормативно установените изисквания при изграждането му не е неоснователно действие, тъй като привеждането в действие на такова съоръжение и невъзможността му да се ползва по предназначение не представлява неоснователно действие. Хотелски комплекс „См.“ е

построен и пуснат в експлоатация през 1983 година, според експертизата на в.л. инж.Кр. се установява, че всички инсталации - електрическа, ВиК ,вентилационна и др.инсталации са компроментирани и не отговарят на изискванията за експлоатация и те имат вредно отражение над обекта като цяло, за което се налага пълен и цялостен ремонт, който с оглед обема на сградата като цяло е голям по своята стойност. От заключението на вещото лице става ясно,че сградата е изградена като единен обект, с оглед задоволяване нуждите на гр.См. от хотел към 1980-1983 г. Всички хотелски стаи, в т.ч и апартаменти в хотелски обект“См.“ не са обособени като самостоятелни обекти,тъй като липсва основание за това-одобрен арх.проект за отделянето на отделни помещения в самостоятелни обекти и промяна на тяхното предназначение,както и не е издадено разрешение за ползване. Направено е оплакване, че няма основания част от единна сграда (хотелски стаи) да се обособяват като самостоятелни обекти на правото на собственост в лицето на ищите и техният син, защото тези обекти не могат да съществуват самостоятелно, обстоятелство установено от приложеното по делото Постановление за прекратяване на наказателно производство от 25.03.2021 година на РП-См. по преписка № 914/2019 г. И двата обекта на ищите нямат самостоятелни партии във В и К ЕООД-См. и EVN, партидите се водят па ответника, а има само контролни водомери и електромери, което е недопустимо по действащата нормативна уредба относно електрическото захранване и захранването с вода. За да са самостоятелни обекти трябва да имат самостоятелни партии, каквито твърдения и представени доказателства липсват по делото. Според жалбоподателя ако първоинстанционният съл бе обсъдил задълбочено постановлението за прекратяване на наказателно производство би стигнал до други изводи, а именно, че причината за спиране на водата към хотелски комплекс „См.“ е остарялата, компроментирАн. инсталация като цяло в сградата, както и проблем от главния водопроводен колектор(намиращ се пред ОбщинаСм.)с монтиран водомер по трасето до хотел См.. Хотелски комплекс“См.“ не функционира и стопански е неоправдано да се предприемат действия, свързани с ремонт и подмяна на електрическата и водна инсталации, за да функционират единствено офисите на ищите. От постановлението на РП-См. и заключението на техническата експертиза се установява,че не е възможно без значителни затруднения за собствениците и е стопански неоправдано да се възстанови изцяло на водопроводното захранване и водопроводното снабдяване, както и електрическото захранване на сградата на хотелски комплекс“См.“ като цяло, тъй като този ремонт ще отнеме дълго време и значителни по обем инвестиции, особено като се имат предвид икономическите условия в стрАн.та, произтичащите затруднения от 2019 година с пандемията,поскъпване на стр.материали и горивата. Действията на ответника са оправдани, а не неоснователни. Изразява несъгласие с приетото от районен съд, че в общите части на сградата имало стари непотребни вещи, тъй като от представени от ответника снимков материал е видно, че на четвъртия етаж-фоайе и коридор няма никакви изхвърлени мебели,бидета и др.подобни и до стаите на ищите се стига свободно. Стаите са оставени в това им състояние от собственици и наематели, както установяват свидетелите Б. Мл. и М. Б.. На четвърти етаж където се намират обектите на ищите нито една стая няма врата,стаите са „опустошени“,но това по никакъв начин не

пречи на ищите да си ползват техните стаи. Относно окачения таван се поддържа, че Св.Мл. установява, че този окачен таван е правен от бившите собственици на стаи на четвъртия етаж/с техни средства, труд и материали и те са ги демонтирали, като и св.Б. е взел няколко плоскости. Според жалбоподателя ищите не се справили с доказателствената тежест по отношение на този иск. Относно ел.захранването в общите части-стълбище се поддържа, че стълбището е без пряко осветление, тъй като са се ползвали асансьори, които също поради тяхната амортизация не работят и са опасни, което наложило обслужването на стаите на етажите да става чрез стълбището. Св.Б. Мл. установява в с.з., че лично от неговата стая е пуснал кабел с лампа на стълбището и се е движел спокойно, което могат да направят и ищите. Твърди се също така, че вещото лице установява, че по коридорите висят кабели, изкъртени ключове, инсталацията е опасна и се налага цялостна подмяна, което е стопански неоправдано само за две стаи на ищите. Поддържа се също така, че първоинстанционният съд поради механичен подход и избирателно обсъждане на доказателствата по делото е направил необосновани и незаконосъобразни изводи относно иска по чл.109 от ЗС уважавайки го. Действията на ответника са стопански оправдани, поради което не са налице условията за уважаване на иска по чл.109 от ЗС, което становище е застъпено в многобройни решения на ВКС. Относно предявените два иска по чл.45 ЗЗД се изразява несъгласие, тъй като съдът се позовава на показанията на св.Б. Мл., че всички съсобственици са преживели изключително негативни емоции предвид влошените отношения с представителите на ответника. Съдът на основание твърдение в исковата молба и свидетелските показания на св.Б. Мл. приема, че ответникът осъществява състав на деликтна отговорност-чл.49 или чл.45 ЗЗД. Развива оплакване, че не е ясно по каква методика и на какъв принцип съдът приема, че претърпяните неимуществени вреди за ищите са по 5000 лева, поради което се поддържа, че съдът неправилно е тълкувал и приложил материалния закон чл.52 ЗЗД. Според жалбоподателя няма основание за присъждане на неимуществени вреди в полза на ищите, тъй като не е ясно кога са ги претърпяли, в кой период от време, налице ли е причинна връзка между действията на ответника и настъпилото увреждане, в какво се изразява то не е ясно, както от събраните по делото доказателства, така и от постановеният съдебен акт в тази му част, поради което счита, че искът е недоказан и съдът неоснователно го е уважил. Поддържа оплакване, че за ищеца А. О. липсват каквито и да е било доказателства какво увреждане е настъпило. За да постанови съдебният акт в тази му част, първоинстанционният съд не е изложил мотиви свързани с критерия-брой увреждания, критерия-проведено лечение и критерий възраст на пострадалите, критерий-последници за здравето на ищите. При постановяване на съдебният акт по този заявен иск, съдът не се е съобразил със задължителните постановки на ППВС 4/1968 година, поради което исковата претенция е неоснователна и недоказана, подлежаща на отхвърляне изцяло. Относно претендираните 3900 лева-имуществени вреди за посочения период три години-тъй като не са могли да отдават под наем стаи 320 в размер на 150 лева месечно, поради липса на вода съдът уважава иска на основание на твърдение в исковата молба и показанията на св.Ш.-състудент на ищеца А. О., без други доказателства. Пропуснатата полза при неправомерно увреждане представлява реална, а не хипотетична

вреда,затова тя винаги трябва да се изгражда на доказАн. възможност за сигурно увеличаване па имуществото и не може да почива на логическо допускане за закономерно настъпване па увеличаването. Дължимото обезщетение за пропуснати ползи се определя въз основа на приета експертиза за средна пазарна наемна цена. Поради противоречивата съдебна практика с Разпореждане от 10.11.2021 година е образувано т.д.№ 3/2021 г. по описа на ВКС,Гражданска и Търговска колегия за приемане на тълкувателно решение, насрочено с Разпореждане от 19.01.2022 година за 02.06.2022 г. Твърди също, че съдът следвало да спре делото до произнасяне на ВКС по т.д.№ 3/2021 година на ОСГТК на ВКС. Предлага окръжният съд да отмени изцяло Решение № 113/11.05.2022 г., постановено по гр.д.№ 940/2021 година Районен съд-См. и отхвърли исковите претенции на ищците като неоснователни и недоказани и алтернативно да отмени Решение № 113/11.05.2022 г.,постановено по гр.д.№ 940/2021 година Районен съд-См., в частта по иска предявен по чл.109 от ЗС и искът по чл.45 ЗЗД, с което ответникът е осъден да заплати неимуществени вреди на ищците и отхвърли исковите претенции като неоснователни и недоказани, като върне делото за ново разглеждане на СмРС от друг състав на същият съд в частта,с която ответникът е осъден да заплати на ищците имуществени вреди в размер на 3900 лева, като се съобрази с т.д.№ 3/2022 г.на ОСГТК на ВКС. Претендира направените по делото разноски и за двете съдебни инстанции.

С писмения отговор се поддържа неоснователност на въззивната жалба. Твърди се, че решението на първоинстанционния съд е правилно и законосъобразно, изготвено в съответствие със събраните по делото доказателства. Според въззиваемите съдът правилно е приел, че събраният в кориците на делото доказателствен материал напълно кореспондира с фактическа и правна обстановка на доводите изложени в ИМ и съответно, че исковите претенции са доказани. РС- См. е постановил атакуваното решение с пълни и всестранны мотиви, в които правилно и задълбочено е обсъдил целия доказателствен материал, коментирал е обективно установената фактическа и правна обстановка. Според въззиваемите липсват каквито и да е нарушения на материалния закон или допуснати нарушения на съдопроизводствените правила. Относно релевираните съображения на ответната стрАн. се поддържа неоснователност. Диспозитива на решението съответства на петитума на ИМ, тъй като в първото о.с.з. на 12.01.2022г. е депозирАн. писмена молба, с която се уточнява, че окаченият таван се намира в общите части на 4- тия етаж от сградата, където се намират самостоятелните обекти на ищците, обстоятелство заявено и устно в самото заседание. Като собственици на обособени обекти ищците следва да имат нормален достъп към собствеността си, както и достъп до всички услуги в това число водоснабдяване и електрозахранване. Не отговаря на истината, че не са определили точно пределите на спорното право, тъй като в ИМ и уточнителната молба депозирАн. в първото о.с.з. е посочено в какво точно се изразява преченето (неоснователните действия) като общи части са тези, които обслужват обособените обекти на ищците и достъпът до същите. Поддържа се неоснователност на оплакването, че е преустановено водоподаването, защото се дължало на „изхабяване“,обосновано с поддържаното по делото за установено, че имотът на ищците е бил захранен с вода, която е преустановена от ответника, а не се дължи на авария. Дори

хипотетично да се приеме, че преустановяването се дължи на авария, то следва да се предприеме ремонтни дейности по отстраняването им като разходите се разпределят спрямо притежаваните ид.ч., поради което в тази връзка се считат за абсолютно неоснователни и несъстоятелни твърденията, че не следва да се приемат действия по ремонт и поддръжка по ел. и ВиК инсталацията. Изцяло ирелевантни са оплакванията на противната стрАн. в жалбата относно това, че собствеността на ишците не представляват СОС. Първо това е отделено като безспорно с протоколно определение в първото по делото о.с.з., а от друга стрАн., както първоинстанционният съд посочва в мотивите си, това оплакване е неотносимо, тъй като негативен иск за защита на собственост може да се предяви и от лице притежаващо идеална част от имот и от носител на ограничено вещно право. Неоснователно е и оплакването, че съдът неправилно е уважил искането за присъждане на обезщетение за неимуществени вреди в пълния размер. Тези щети се определят от съда по справедливост и нямат критерии относно определянето на размера на тези вреди. Също неоснователно е твърдението, че съдът “не е изложил мотиви” и “как точно ни е присъдил по 5000 лева, колкото са претендирани“. Общото правило, което допуска обезщетяване на неимуществени вреди се съдържа в чл. 52 от ЗЗД. Съгласно цитирАн.та разпоредба, обезщетението за неимуществени вреди се определя от съда по справедливост, което ишците оценяват и претендират до този размер, а съдът е счел, че претенцията не е прекомерна като в мотивите си, като е отчетен и продължителен период от 3 години, през който практически са били лишени да ползват пълноценно собствеността си. Имуствените вреди също са доказани като в тази връзка са събрани гласни доказателства от свидетеля Ш.. Предлага съдът да не уважава въззивната жалба.

В съдебно заседание жалбоподателят „ГРАНД ХОТЕЛ См.“АД,ЕИК \*\*\*\*\* редовно и своевременно призован се представлява от адв.Б. П. редовно упълномощена, която поддържа изцяло депозирАн.та въззивна жалба и въззивна частна жалба.

От въззиваемите всички редовно исвоевременно призовани лично се явява А. И. О., за него и за въззиваемата С. Л. Дж. - Ок. се явява адв.Кр. М., който поддържа становище за неоснователност на жалбите.

**См.ският окръжен съд, след като взе предвид оплакванията в жалбата, възраженията в отговора, становището на пълномощника на жалбоподателя и на пълномощника на въззиваемия, след преценка на приложените по делото доказателства съобрази следното:**

Въззивната жалба и въззивната частна жалба са подадени в срок, от надлежна стрАн., срещу подлежащ на обжалване съдебен акт, поради което са процесуално допустими и съдът пристъпи към разглеждане тяхната основателност.

См.ският районен съд е сезиран с предявени в обективно и субективно съединение искове- иск с правно основание чл.109ал.1 ЗС да бъде осъдено ответното дружество да преустанови неоснователните си действия в сградата на хотелски комплекс „См.“,бул.“Б.“№3, построена в ПИ с идентификатор № \*\*\*\*\*.\*.\*.\* по кадастралната

карта на гр.См., одобрена през 2005 г., които ограничават, смущават и пречат за пълноценно ползване на общите части на сградата от ищците според предназначението им, като отстрани от общите части на сградата изхвърлените и изоставени стари вани, тоалетни чинии, бидета, бюра, строителни материали и всички други предмети; възстанови електрическото захранване на общите части; възстанови самоволно премахнатите части от окачения таван в общите части на четвърти етаж на сградата, респективно да възстанови състоянието му преди започване на неоснователните действия; както и да преустанови неоснователните си действия, като възстанови самоволно прекъснатото от него водоснабдяване към собствения на ищците имот с идентификатор № \*\*\*\*\*.\*\*\*.\*\*\*.7.131 по кадастралната карта на гр.См., одобрена през 2005 г., представляващ стая №318 разположена на четвърти етаж в сградата и към СОС с идентификатор № \*\*\*\*\*.\*\*\*.\*\*\*.7.132 по кадастралната карта на гр.См., одобрена през 2005 г., представляващ стая №320 разположен на четвърти етаж в сградата, по отношение на който на ищцата С. Л. Д. е учредено право на ползване, иск за заплащане сума за всеки от ищците по 5 000 (пет хиляди) на С. Л. Д. и А. И. О. - представляваща обезщетение за неимуществени вреди, изразяващи се в дискомфорт, изнервеност и несигурност, причинени от неоснователни действия на ответника- спирането на захранване с вода към СОС с идентификатори №№ \*\*\*\*\*.\*\*\*.\*\*\*.7.131 и \*\*\*\*\*.\*\*\*.\*\*\*.7.132 по кадастралната карта на гр.См., одобрена през 2005 г., представляващи стая №318 и стая №320 разположени на четвърти етаж в сградата на хотелски комплекс „См.“ с идентификатор № \*\*\*\*\*.\*\*\*.\*\*\*.7; спирането на електрозахранването в общите части и заграждането на същите със стари вани, тоалетни чинии, бидета, бюра, строителни материали и други предмети, както и иска в размер на 3900 лева за причинени имуществени вреди, представляващи пропуснати ползи от доходи от наем за помещение №318, представляващо СОС, както и иск за заплащане обезщетение за пропуснати ползи от неотдаване под наем стая №318 за сумата 3900 лева(26 наемни вноски по 150лева месечно всяка), за периода от 01.05.2019година до подаване исковата молба.

При разглеждане на делото ищците са изложили фактически твърдения, че са собственици на самостоятелен обект в сграда с идентификатор №\*\*\*\*\*.\*\*\*.\*\*\*.7.131 по кадастралната карта на гр.См., с площ 27.56 кв.м.- стая №318 състояща се от една стая, коридор, санитарен възел и тераса, заедно с 0,565% ид.ч. от общите части на етаж, на който се намира обекта, равняващ се на 13.72кв.м. ид.ч. и заедно с 0.565% ид.ч. от общите части на цялата сграда и от правото на строеж върху терена, в който е построена сградата, а ищцата С. Л. Д. е носител на ограничено вещно право на ползване върху самостоятелен обект в сграда с идентификатор №\*\*\*\*\*.\*\*\*.\*\*\*.7.132 по кадастралната карта на гр.См., с площ от 27.56кв.м., който представлява стая №320 и се състои от една стая, коридор, санитарен възел и тераса. Твърди се също, че двата самостоятелни обекта са разположени на IV надземен етаж на сградата на хотелски комплекс „См.“ с идентификатор №\*\*\*\*\*.\*\*\*.\*\*\*.7 находящ се в град См., бул.“Б.“ №3, която е разположена в поземлен имот с идентификатор №\*\*\*\*\*.\*\*\*.\*\*\*. Ищците твърдят също, че собствеността на самостоятелният обект с идентификатор №\*\*\*\*\*.\*\*\*.\*\*\*.7.131 са придобили в режим на СИО по силата на договор за покупко-продажба, обективиран в нотариален акт № 12, том 11, рег. № 3300, дело № 172



от 2012 г. на нотариус Ан. Ш.а, с район на действие См.ски районен съд, който имот по-късно са дарили на сина с договор за дарение, обективиран в нотариален акт № 172, том II, рег. № 5764, дело № 333 от 2015 г. на нотариус Ан. Ш.а с район на действие См.ски районен съд, като първата ищца си е запазила вещното право на ползване на имота. В исковата молба се сочи, че още с придобиването на собствеността респ. по-късно и правото на ползване върху втория имот, ищцата С. Дж.- Ок. ползва двата самостоятелни обекта като самостоятелния обект с ид. №\*\*\*\*\*.\*\*\*.\*\*\*.7.132 го ползва за кантора, където посреща и консултира своите клиенти. Изложени са твърдения, че до месец юни 2016г. тя използва гореописаните обекти необезпокоявано, до момента, в който ответното дружество е придобило собствеността на голяма част от самостоятелните обекти в сградата и започнало да пречи да се ползват по предназначение общите части. Излагат се и твърдения, че от месец май 2016г. до подаване на настоящата искова молба, ответното дружество е прекъснало електрозахранването в общите части на сграда, като по този начин е прекъснато осветлението във фоайето, коридорите, стълбището и функционирането на асансьора, а през месец октомври 2018г. от обектите в сградата, които притежава ответното дружество са изнесени и изоставени във фоайето, коридорите и стълбищните площадки на сградата, които се явяват общи части — стари вани, тоалетни чинии, бюра, фотьойли, строителни материали и др. вещи. Според изложеното общите части са превърнати в склад, преградени са асансьорните врати, като по този начин се затруднява свободното посрещане на клиенти от първата ищца и ползването на асансьора за етаж, на който се намират самостоятелни обекти, както и че общите части са изключително неприветливи, а свободното преминаване на хора също е затруднено. Също така се поддържа, че част от окачения таван на общите части, който е заплатен солидарно от всички съсобственици на самостоятелни обекти в сграда, бил премахнат самоволно от ответника и без тяхно съгласие. Твърди се от ищите, че с всички тези действия, ответникът смуцава и пречи на пълноценното ползване на общите части от тях, с което се смуцава и пречи на достъпа и нормалното ползване на самостоятелните обекти. Твърди още, че през месец декември 2018г. от ответното дружество е направено искане до „ВиК“ ЕООД гр. См. да бъде спряно захранването на вода към сградата, във връзка с което ВиК дружеството е обявило със залепено съобщение на сградата, че по искане на „Гранд Хотел См.“ АД, водоснабдяването към сградата ще бъде преустановено. Ищите твърдят, че се противопоставили, като сезирали водоснабдителното дружество с жалба, с което осуетили спиране водоснабдяването към сградата и първата ищца продължила да ползва самостоятелните обекти безпроблемно до към края на месец март 2019г., когато установила, че водоснабдяването в офисите е прекъснато. Излагат и твърдения, че отново сезирали с жалба „ВиК“ ЕООД гр. См. на 01.04.2019г., като в изпратения на 02.04.2019г. били уведомени, че не е спирано водоподаването, както и че като оператор носи отговорност само до общия водомер на сградата, а след него отговорността е на собствениците в нея. Впоследствие първата ищца подала жалба за самоуправни действия от ответното дружество в РП- См., но след 2 години разследване наказателното производство било прекратено с мотивите, че това е гражданско-правен спор и не е налице самоуправство. Ищите твърдят, че и към датата на подаване на исковата

молба захранването на водата в сградата е спряно, респ. нямат захранване на вода в санитарните им възли към самостоятелните обекти. Сочат, че неоснователните действия на ответника им създали и сериозен дискомфорт, изнервеност и несигурност. Поддържането на личната им хигиена и тази на обектите е станало невъзможно, поради липсата на вода в санитарните възли. Принудени били да се снабдяват с вода като пълнят туби, които качват по стълбите до IV етаж. Поради неприветливия вид на общите части, липсата на осветление и липсата на течаща вода респективно нефункционирането на санитарните възли, част от клиентите на кантората отказват да посещават същата и ищцата Дж.- Ок. е принудена да консултира същите по заведения и търговски обекти. Излагат твърдения, че всички тези обстоятелства им създават силен дискомфорт, изнервеност и несигурност. Също така се твърди, че са имали възможност да отдадат офис №318 под наем, но след оглед, проведен се на 01.04.2019г., бъдещият им наемател, който искал да наеме офиса от 01.05.2019г. за дългосрочен период, за наемна цена в размер на 150 (сто и петдесет) лева месечно се отказал поради наличието на всички описани по-горе обстоятелства, с които ответното дружество възпрепятства нормалното ползване на имота. Ищите твърдят също, че всички гореописани действия на ответното дружество им пречат да ползват имотите и да упражняват пълноценно правото си на собственост. Пречи се на ползването и на общите части като се ограничава, смуцава и пречи допустимото пълноценно ползване на същите според предназначението им. Затруднява се достъпа както на самите ищци, така и на посетителите на кантората. Твърди се също така, че при евентуално природно бедствие, пожар или друга извънредна ситуация и при нужда от евакуация от сградата, тези пречки биха били сериозна опасност за здравето на тях самите и на останалите хора в сградата. Също така ищите твърдят, че търпят, както имуществени така и неимуществени вреди, причинени от неоснователните действия на ответника. След многократните им безрезултатни опити да уредят доброволно отношенията си с ответника му изпратили нотариална покана (връчена на 17.06.2021г.), с която помолили дружеството да преустанови неоснователните действия като се възстанови водоподаването към сградата, респ. към самостоятелните обекти; да се възстанови електрозахранването на общите части; да премахнат изоставените в общите части стари вещи; както и да се възстанови състоянието на окачения таван в общите части на сградата в срок до 30 (тридесет) дни от получаването ѝ и въпреки това до настоящия момент не са предприети никакви действия от страната на ответника. С. Л. Д. и А. И. О. молят съда да постанови решение, с което ответникът да бъде осъден да преустанови неоснователните си действия, като отстрани изхвърлените и изоставени стари вани, тоалетни чинии, бидета, бюра, строителни материали и всички др. предмети, които ограничават, смуцават и пречат за пълноценно ползване на общите части според предназначението им; да възстанови самоволно премахнатите части от окачения таван в общите части на сградата, респ. да възстановят състоянието му преди започване на неоснователните действия; да възстанови електрическото захранване на общите части, със спирането на което ограничава, смуцава и пречи на ищите да ползват пълноценно общите части; да възстановят самоволно прекъснатото от тях водоснабдяване към сградата, находяща се в самостоятелен обект в сграда с идентификатор №\*\*\*\*\*.\*\*\*.\*\*\*.7, с адрес:

град См., бул. "Б." №3, с което действие пречи на ищите да упражняват пълноценно правото си на собственост и право на ползване. Молят също така ответника да бъде осъден да заплати на всеки един от ищите сумата от по 5 000 (пет хиляди) лева, представляваща обезщетение за неимуществени вреди, изразяващи се в дискомфорт, изнервеност и несигурност, причинени от неоснователните действия на ответника, спирането на захранване с вода към сградата респ. към санитарният възли на самостоятелните обекти в сградата; спирането на електрозахранването в общите части и заграждането на същите със стари вани, тоалетни чинии, бидета, бюра, строителни материали и др. предмети; както и да заплати на ищите сумата в размер на 3900 (три хиляди и деветстотин) лева, равняващи се на 26 (двадесет и шест) наемни вноски по 150 (сто и петдесет) лева месечно за периода от 01.05.2019г. до подаване на настоящата искова молба, представляваща обезщетение за имуществени вреди - пропуснати ползи от доходи от наем за помещение № 318, представляващо имот с идентификатор №\*\*\*\*\*.\*\*\*.\*\*\*.7.131.

В писмения отговор ответното дружество оспорва исковете като неоснователни. Счита, че ищите не сочат доказателства, че са придобили по - голяма част от самостоятелните обекти, нито пък кога е настъпил този факт, което обстоятелство е от съществено значение, тъй като заявеният иск по чл.109 от ЗС касае общи части на сграда в режим на етажна собственост, които се управляват по реда на по чл.3 от ЗУЕС. Намира, че ищите не представят доказателства кога сградата с предназначение хотел е придобила статут на съсобствен имот, колко са собствениците на самостоятелни обекти сграда с идентификатор \*\*\*\*\*.\*\*\*.\*\*\*.7, разположена в ПИ с идентификатор \*\*\*\*\*.\*\*\*.\*\*\* по КК и КР н гр.См., във връзка с ползването на общите части на сградата, както и какво представляват те (общите части) по своята характеристика, ако сградата е в режим на етажна собственост. Позовава се на решение от 26.03.2013 г. на ВКС по гр.д.№ 907/2012 г. II г.о. ГК според което, действието и съществуването му следва да се установи в рамките на висящия процес, както и следва да установи наличието на връзката между конкретното неоснователно действие от ответника и обема на препятстване упражняване правото на собственост на ищеца от тези действия, освен това неоснователното въздействие следва да е такова, че да създава пречки за ползване на съсобствената вещ. Намира исквата молба нередовна, тъй като ищите не са посочили от какво произтича съсобствеността върху процесния имот; липсват доказателства, които да обосновават действие, авторство и нарушение. Според ответника общите части към хотелските етажи са съответно - първи хотелски етаж- 20,48% ид.части; втори хотелски етаж-22,617 ид.части; трети хотелски етаж- 21,483 % ид.части; четвърти хотелски етаж -21,020 % идеални части и пети хотелски етаж- 13,394% идеални части. Според акционерното дружество „Гранд хотел См.“ АД съгласно доклад за определяне на размера на принадлежащите части от общите части на сградата на хотел "См.", в ПИ с идентификатор \*\*\*\*\*.\*\*\*.\*\*\*, изготвен през месец юли 2012 г. от „Геос"ЕООД-См. и приложените три брой нотариални акта от ищите размера на прилежащите части от общите части на сградата на хотел См. за стаи 318 и 320 са общо 1,130 % ид.части от общите части на сградата и от правото на строеж. Ответникът прави възражение, че процесните стаи не представляват самостоятелни обекти, защото не е

променено функционалното им предназначение по реда на чл.38 ЗУТ. Навежда доводи, че факта, че са им определени самостоятелни идентификатор не ги прави самостоятелен обект на собственост. Счита, че ищите не са конкретизирали в кои точно общи части има разположени вещи от ответника(стари),които им пречат, кой е автора на тяхното поставяне и в какво се изразява допуснатото нарушение. Ответникът твърди, че ищата ползвала стаите от 2012 г. до м.март 2019 г, като едната стая е ползвала за кантора и ако са извършвани такива действия от стр.Ан. на ответника, то тя има лични наблюдения затова. Сочи, че в общи части на сградата не е разполагал стари и непотребни вещи. Твърди също, че сградата "Хотел" се обслужва от централен вход с входна врата, като от последната ищите притежават ключ и имат свободен достъп до цялата сграда в т.ч и ст.318 и ст.320. От централния вход до ст.318 и ст.320 ищите има достъп чрез вътрешно стълбите на сградата, през което се минава безпрепятствено. Ответникът заявява, че ответниците си ползват ст.318 и 320 и доказателство е обстоятелството,че пред централния вход на сградата са поставени две пощенски кутии с надпис адв.С. Ок.,ет.3;офис320.Тел:0877282-299 и БалканГео ет.3:офис 318,тел:0301/826-86. „Гранд хотел См.“АД признава, че в периода от месец юни 2016 г. до 01.01.2019 година е изкупил голяма част от самостоятелните обекти в сграда“Хотел-См.“ като в този период при напускане на обектите бившите собственици са си демонтирали:входни врати, тоалетни чинии, мивки, вани, а има и обекти, от които са демонтирани и дограмата на прозорци, които вещи не са оставени в общите части, а са си ги взели бившите собственици, т.е. ответникът твърди,че не е извършвал такава дейност,за каквато се твърди в исковата молба. По отношение на искането да се възстанови окаченият таван в общите части счита, че исковата претенция не е конкретизирана.-къде се намира този окачен таван, от какви материални е направен, каква е площта на същият и в какво се изразява възстановяването му, кой и кога го е направил, кой и кога го е демонтирал,и защо.Твърди също, че не е извършвал каквото и да е било дейност свързана с направата на окачен таван, не го е демонтирал.Заявява, че ако има такъв таван, той е правен от бившите собственици на обекти в хотела и те са го демонтирали и оставили във вид, който се твърди в исковата молба.Таваните в общите части на сградата/по време на изграждането на хотел – См. представляват дървена ламперия, а не са окачени тавани. С никакви конкретни действия от стр.Ан. на ответното дружество не е въздействано върху таваните в общите части на сградата и принципно не съставлява нарушаване на правото на собственост на собствениците в етажната собственост. Ответникът счита, че ищите са свидетели на това кой и кога е премахвал врати, прозорци и др. вещи от продадените офиси кой е направил окачения таван, за които се твърди в исковата молба и кой го е демонтирал изцяло или частично. Намира, че ищите съобразно притежаваните ид.части от общите части на сградата (2 x 0,565 - 1,130%) са длъжни да се грижат и да ги поддържат. Ответникът поддържа становище, че сградата реално от дълги години не се ползва по предназначение хотел и реално не се ползва, освен двете стаи на ищите,на Сл. Ч. и Н. М., като през зимните периоди възникнали аварии по вътрешната водопроводна мрежа, вследствие на което имало теч с големи количества вода. На 04.12.2018г. временно било прекратено водоснабдяването по партидите на името на ответното дружество с мотив поради

настъпване на зимния сезон. Последвали жалби и водоснабдяването било възстановено. Сочи, че сградата на хотел См. се захранвала с вода през общ водомер и за да бъде спряно водоподаването само по партидата на дружеството било необходимо да се поставят индивидуални водомери от всички абонати н ВиК ЕООД в тази сграда, което е следвало да бъде за сметка на самите абонати, съгл. чл.11, ал.4 от Наредба № 4 от 2004 г. „Гранд хотел См.“ АД пояснява, че през месец януари-февруари 2019 година в сградата хотел См. е станала голяма авария на водопреносната мрежа и водата е била спряна от представители на „ВиК“. За този период от време в дружеството пристигнала фактура на стойност 1000 лв., която отказали да платят, тъй като от стр.Ан. на дружеството липсвала консумация, а стойността на водата произтича от възстановено водоподаване, въпреки че е депозир.Ан. молба за спиране на водата, именно с цел за избягване на аварии. През месец февруари 2019 година ответникът уведомил ВиК См., че вътре в сградата на хотела имало авария, като служител на ВиК Ем. Аш.-ръководител експлоатационен район и Б. М. водопроводчик са затворили кран.Ан.. Водоподаването към сградата “Хотел”- См. е спряно. Ищците като собственици на ст.318 и 320 е следвало както собственикът Сл. Ч. да поставят допълнителна тръба, която да бъде включена във водопроводната мрежа на намиращия се в съседство ресторант “Родопски кът”, за което е имало съгласие, но не са пожелали да го изпълнят. Според въззиваемото дружество желанието да се пусне водоснабдяването на цялата сграда в това число и към техните стаи може да стане само и единствено съгласно изискванията на чл.11ал.4 от Наредба № 4 от 2004 година(присъединяване за вода) от тях самите. Според ответника така стои въпросът и с електроснабдяването на общите части на сградата. Дружеството твърди, че преминаването през стълбищната клетка до ет.4, където се намират ст.№ 318 и ст.320 е напълно възможно и осветено, с направено/монтирано/допълнително осветление от ответника. За коридора, в който се намират офисите на ищците не е необходимо осветление, тъй като те се намират срещу помещение - салон с пряка светлина. Счита също така, че икономически нерентабилно е осветяват общите части на сградата като цяло при един собственик, тъй като разходите ще бъдат изцяло и за сметка на ищците. Това следва от общият принцип, че който ползва вещта дължи разходите за нея и от забр.Ан.та да се извличат ползи от собственото/на ищците/противоправно поведение. Относно искове за обезщетение за имуществени и неимуществени вреди, счита, че и тези икове са неоснователни и недоказани. Според дружеството ищците са тези които не са предприели инициативата да водоснабдят и двете си стаи, съгласно цитир.Ан.та Наредба. Да се включи в работен режим цялата водоснабдителна мрежа в сградата, за да бъдат захранени две стаи намира не само нецелесъобразно, но и икономически неизгодно.

При разглеждане на делото от фактическа стр.Ан. е установено, че ищците са съсобственици в режим на СИО на СОС с идентификатор № \*\*\*\*\*.\*\*\*.\*\*\*.7.131 по кадастралната карта на гр.См., одобрена през 2005 г., представляващ стая №318 разположена на четвърти етаж в сградата на хотелски комплекс „См.“ в гр.См. с идентификатор № \*\*\*\*\*.\*\*\*.\*\*\*.7, построена в ПИ с идентификатор № \*\*\*\*\*.\*\*\*.\*\*\*, заедно с 0,565 % ид.ч. от общите части на етаж, на който се намира, заедно с 0,565 % ид.ч. правото на строеж върху терена, в който е построена сградата, придобита въз основа на

договор за покупко-продажба, като С. Дж.- Ок. е ползвател на СОС с идентификатор № \*\*\*\*\*.\*\*\*.\*\*\*.7.131 по кадастралната карта на гр.См., одобрена през 2005 г., представляващ стая №320 разположена на четвърти етаж в сградата на хотелски комплекс „См.“ в гр.См. с идентификатор № \*\*\*\*\*.\*\*\*.\*\*\*.7, построена в ПИ с идентификатор № \*\*\*\*\*.\*\*\*.\*\*\*, заедно с 0,565 % ид.ч. от общите части на етаж, на който се намира, заедно с 0,565 % ид.ч. от общите части на цялата сграда и от правото на строеж върху терена, в който е построена сградата, обстоятелство установено от приетият като доказателство по делото нотариален акт за покупко-продажба № 12, том II, рег. № 3300, дело № 172 от 2012 г., нотариален акт за поправка на НА за покупко-продажба на недвижим имот № 49, том II, рег.№ 3455, дело № 209 от 2013 г., нотариален акт за дарение № 172, том II, рег. № 5764, дело № 333 от 2015 г., трите нотариални акто издадени от нотариус Ан. Ш.а, вписан в НК с рег.№613 с район на действие См.ски районен съд, като придобитият имот в режим на СИО е установено от приложеното към исквата молба удостоверение за семейно положение на ищите изх. №ГРАО003328/01.09.2021 г. на Община См.. Междувременно придобитият имот с договора за покупко-продажба - стая №320 (описан по- горе) съпрузите по- късно са дарили на сина Ив. М. О. по силата на договор за дарение, обективиран в нотариален акт № 172, том II, рег. № 5764, дело № 333 от 2015 г., на нотариус Ан. Ш.а с район на действие См.ски районен съд, по силата на който първата ищца е запазила вещното право на ползване върху **стая №320.**

Съгласно нотариален за покупко-продажба на недвижими имоти, сключен между „Орфей клуб уелнес“ АД и ответника, последният е придобил на 20.04.2016 г. право на собственост върху ПИ с идентификатор № \*\*\*\*\*.\*\*\*.\*\*\* по кадастралната карта на гр.См., както и самостоятелни обекти в сградата построена в имота с идентификатори №№ \*\*\*\*\*.\*\*\*.\*\*\*.7.134 (зала 32 с площ 91 кв.м.), \*\*\*\*\*.\*\*\*.\*\*\*.7.135( пети хотелски етаж), \*\*\*\*\*.\*\*\*.\*\*\*.7.161(етаж нула), \*\*\*\*\*.\*\*\*.\*\*\*.7.162( етаж 3), \*\*\*\*\*.\*\*\*.\*\*\*.7.163(етаж минус 2).

От представената справка №20102/07.01.20022 г. по партидата на дружеството ответник в Агенция по вписванията се установява, че след закупуване на тези имоти част от хотел См. дружеството започнало постепенно да изкупува от другите съсобственици останалите самостоятелни обекти в сградата, обстоятелство установено и от показанията на свидетелите Б. Мл. и М. М..

Установено е също така, че последната сключена сделка е между Сл. Ч. и М. Ч., от една стр.Ан. като продавачи и „Гранд хотел См.“ АД като купувач, с предмет два СОС с идентификатори №№ \*\*\*\*\*.\*\*\*.\*\*\*.7.127 и \*\*\*\*\*.\*\*\*.\*\*\*.7.128, сключена с представения по делото нотариален акт за покупко-продажба на недвижими имоти №6, том I, д.№5 от 25.01.2019 г. на нотариус Ан.стасия Сл. с район на действие СмРС, от което се налага извода, че понастоящем единствен съсобственик с дружеството ответник са ищите по делото С. Ок. и А. О. по отношение придобитата от тях в режим на СИО стая 318 и техния син- Ив.-М. О., който притежава по силата на дарствения акт отродителите си стая №320, със запазено вещно право на ползване от ищцата С. Ок. от една стр.Ан., а от друга

ответното дружество, притежаващо ост.Ан.лата част от сградата.

Вещото лице по назначената и изслуш.Ан. пред районен съд СТЕ - инж.Кр. установява, че при справка в Община См. не са открити работни (технически) проекти по всички части, одобрени от Община См. за преустройство на сградата от хотел на многофункционална сграда с обособени обекти. Обособяване на отделни дялове/самостоятелни обекти в сградата, в сградата на хотел См. е ставало през годините с изготвяне на архитектурни проекти по чл.202 от ЗУТ, с издавани удостоверения по чл.202 от ЗУТ със застроена площ на обособените обекти. Вещото лице **не е открило разрешение за ползване на офиси с №318 и с №320**, които са водоснабдени през водопроводната инсталация на сградата на хотел См. чрез водомерен възел монтиран в инсталационна шахта до всеки от процесните офиси. Според експертизата захранването с електричество на процесните офиси се извършва от електромери, монтирани в помещение на трети хотелски етаж, където са монтирани електромерите на самостоятелните обекти от етаж. Вещото лице е констатирало, че в двата обекта собственост на сина на ищците Ив.-М. О. не е налице течаща вода, а в офисите на ищците е налице електрозахранване ( налице е осветление), каквото вещото лице не е констатирало в общите части на сградата, където според експертизата липсва осветление.

В съдебно заседание вещото лице пояснява, че се касае до два обекта в сграда с идентификатори \*\*\*\*\*.\*\*\*\*.\*\*\*\*.\*\*\*\* и \*\*\*\*\*.\*\*\*\*.\*\*\*\*.\*\*\*\*, приети като самостоятелни обекти по документи от делото и така описани в документите за собственост. Експертизата заключава, че така са нанесени в кадастралната карта с удостоверение по чл. 202 от ЗУТ от община См. с определени площи и припадащи се идеални части, като ги цитира по начина описани в документите за собственост. Според вещото лице при проверката в община См. и СГКК не е открила документи за преустройство на сградата от хотел в многофункционална сграда с обособени обекти, по всички части (предполага, че под всички части задачите й въпроса са имали предвид частите по строително-архитектурната част, ел.частта, ВиК частта и т.н.). Констатациите в **одобрени проекти за промяна на предназначението от хотелски стаи в офиси** вещото лице е описала подробно в констативно-съобразителната част на заключението, като е категорична, че обектите на ищците не са сред тях.

Вещото лице доуточнява също така, че когато се извършва промяна в самостоятелни обекти с извършване на СМР, както се е случило при тези три одобрени проекта за преустройство, има издадени разрешения за ползване, не може да отговори категорично когато в една такава сграда като хотел См. с обособени хотелски стаи, на които няма преустройство от строителна гледна точка, дали трябва да има разрешение за ползване. Според експертизата те представляват стаи хотелски тип с коридор, една стая, едно сервизно помещение и течаща вода, ел. захранване и к.Ан.л. Стаите имат самостоятелен вход от коридора на съответния етаж. В заключението и доуточнението в открито съдебно заседание вещото лице сочи, че в общите части на сградата има компрометиран ел.инсталация защото от тав.Ан. на коридора висят кабели, на стълбището има спуснат кабел с монтирани ел.крушки на площадките на етажите, който кабел виси свободно, закачен по

стени и тавани. Според вещото лице в тези крушки нямало електричество, поради което си светели при огледа с фенерчета и телефони. Според вещото лице стълбищната клетка няма естествено осветление- прозорци, а кабелите с крушки не работели. Вещото лице не е проследило описания кабел по стълбищата откъде идва, нито е правила проверка къде са намира електромера на общите части на сградата, не е направила и справка в ЕВН дали електричеството е прекъснато, поради неплатени сметки или по нечие искане. Според вещото лице техническата причината не е компетентна да даде заключение за липсата на електричество, за достъпа и констатациите по ел. табла. Според вещото лице ел.захранването на процесните два офиса става през ел.табло на етажа, от които електромери също минават кабели, а и в двата офиса е констатирала електромери, не се е поинтересувала къде са електромерите за общите части на сградата.

Според експертизата водомер липсва в офис 320, а не в 318, което е видно от инсталационната шахта, в която липсва водомерен възел. Относно компрометираната ВиК-инсталация в сградата счита, че дори само липсата на водомерния възел за този офис, означава, че ВиК-инсталацията вече е компрометирана, защото ако има вода в инсталацията, няма да има какво да спре водата. Има предвид спирателен кран на този водомерен възел. За всяка стая има водомерен възел, който представлява спирателен кран, водомер, спирателен кран с изпразнител и тръбата, която захранва съответния обект. Доуточнява относно отразеното в заключението, че няма водомерен възел, не е имала предвид, че го няма самия водомер, който отчита потреблението на вода. Доуточнява също така разглеждайки документите по делото и от приложената по делото прокурорска преписка касателно обясненията на служители на дружеството ВиК См. е направила извод, че главния кран на сградата е пред сградата на Община См. и че той е спрял от служители на ВиК См.. Счита, че сама не може да отвори шахтата, където се намира главния кран. Според вещото лице предвид материалите по делото без да работи хотела техния главен водомер е отчитал потребление за хиляда лева (хиляда кубика вода), не си спомня точно, но вероятно е имало течове.

Свидетелят В. Ст. Ш. установява, че се занимава с недвижими имоти. Работи по поръчка за няколко търговски вериги, които имали интерес да наемат търговски обекти в См. и поне два-три дни в седмицата му се налага да остава в града за около година. Според свидетеля икономически неизгодно му е да пътува всеки ден от гр. Пловдив, тъй като доста от срещите трябвало да провежда вечер и по тази причина започнал да търси в интернет да си наеме стая, в която да оставя документи и багаж, когато попаднал на обява в интернет за стая под наем в гр. См.. Обадил се на посочения телефонен номер и се оказало, че е на негов състудент, с който били съквартиранти - А. О., с когото отдавна не са се чували. Разбрал, че се касае за стая в хотел См., която локация го устройвала и пожелал да види стаята преди три години, месец март. При огледа констатирал във фойето на хотела, че била строителна площадка. Наложило се да си светят с телефоните, за да минат по стълбището. Според този свидетел основната причина да не наеме стаята е, че нямало вода. Имал нужда от легло и баня, но след като се оказва че няма вода не наел стаята, с



предложена наемна цена около 160 лева месечно. Свидетелят уточнява, че има предвид стая за нощувка, която не го устройвала. В нея имало легло, малък хладилник, столчета, китеници, като най-много го впечатлила гледката към планината, има предвид южната част на хотела. Уточнява също така, че фирмата, за която щял да работи в гр. См. е „Ива-Валентин Ш.“. Не се е интересувал дали в последствие стаята е била наета. Според свидетеля стаята е разположена на третия етаж по средата на коридора, качил се до нея по стълбите, които не били осветени и без пряка светлина.

Свидетелят М.ов служител на „Гранд хотел См.“ АД от 2016 г. до 2020 г. на длъжност „комплексен управител“ пояснява, че представлявал собствеността на мажоритарния собственик, в която процесна сграда – хотел См. имало и други съсобственици. Според свидетеля през 2016 година се провело общо събрание на съсобствениците, мажоритарния собственик и бил предложен за управител на етажната собственост, като съсобствениците завеждат дело за неправомерно свикване на общото събрание и го спечелили, поради което не бил управител на етажната собственост, но продължавал да бъде управител на мажоритарния собственик. Свидетелят познава семейство О. - собственици на две стаи на трети етаж на хотела: № 318 и 320. Според свидетеля сградата е на 40 години, цялата ВиК-инсталация е компрометирана до степен, че трябва цялата да се подмени, но с всички тези неща, които касаят етажната съсобственост трябва да се запознае управителя на етажната съсобственост Юл. С., която още е управител. И докато не се свика ново събрание и да се подмени ВиК-инсталацията, тя ще продължава да е отговорна. Свидетелят твърди, че е недопустимо сем. О. да се обръщат към полиция, прокуратура и съд, без да са запознали управителя на етажната собственост с проблемите. Според свидетеля главният ВиК кран на сградата се намира най-отдолу и ако кранът се пусне, водата от компрометираната инсталация ще тръгне минимум по сто кубика на денонощие, както и установява, че за сградата имало натрупани сметки от хиляда кубика вода. Според свидетеля сметката е платена от В. Бл., който заявил, че ако за в бъдеще има такива аварии и натрупани сметки трябва да се занимават собствениците. Според този свидетел главният ВиК кран е в изправност, но за да няма натрупване на големи сметки за вода се наложило спирането му, защото инкасатор от ВиК констатирал изразходвани 400 куб.м. вода през 2018 година. Установява също така, че слезнал долу да спре кран., заявил го, но теча не спирал и затова се наложило да се обърне към ВиК, да дойдат и да спрат кран. защото изтичало огромно количество вода. От там спрели кран. от колектора, като техния ръководител Ст. казал, че спира кран. на своя глава, защото имало злоупотреби с вода, но нямало нищо такова, имало авария. След това преминали към оправяне на техния кран, за да са независими от кран. на колектора, който се намира извън границите на техния имот, на стълбите пред Община См.. Свидетелят установява, че обяснил на М. Н. - началник ВиК См., че неговия служител го подвежда, че аварията трябва да бъде отстранена, след което започнали раздвижване на техния кран в избата на хотела за да бъдат независими от кран. на колектора. ВиК решили, че кран. за хотела трябва да е този на колектора, а не този в избата на сградата. Пускали кран. в хотела в продължение на 10-15 минути и го спирали, за да се прочистят наносите и за да може да бъде затворен в периода

през 2018-2019 г. Кранът се освободил от мръсотията и го затворили. Свидетелят твърди, че се обърнал към ръководството на „Гранд хотел См.“ АД и ги уведомил, че повече течове няма да има ако се оправи цялата ВиК-инсталация на хотела, за да функционира. Според свидетеля трябвало само етажните съсобственици да се съберат на общо събрание и да се решат едни малки проблеми. Като се тръгне от десетките хиляди керемиди, които да се подменят, стотиците метри челни дъски и др. Говорил с управителя В. Бл. и разбрал, че ост.Ан.лите съсобственици без „Гранд хотел См.“ АД са се събирали и са провеждали общо събрание без да се съобразяват с представителя на ответника, свидетеля по делото, не го канели на събранията. Повечето съсобственици се преместили в друга сграда и въпросът с водата ост.Ан.л да виси. Установява също така, че официално поискал да присъства на тяхно общо събрание, но адв.Б. Мл. го изхвърлил. Според свидетеля още преди напускането на повечето съсобственици имало проблем с водата, а ако сега се пусне водата от кр.Ан. на хотела ще стане огромно наводнение, защото тръбите са спукани, нацепени са и то на много места. Свидетелят установява, че имало много собственици на офиси - адвокати, които в един момент решили да се преместят в друга сграда в период от 7-8 месеца през 2019- 2020 година, като оставили офисите си в неописуемо състояние - изкъртени врати и плочки, въпреки че „Гранд хотел См.“ АД им платил офисите. Адвокат Б. Мл. дори си изкъртил и прозорците на двете стаи и си ги взел наред с вратите. Зейнали дупки в сграда в центъра на града, намесил се и кмета и се наложило да слагат прозорци. Според свидетеля в стая 318 водомерът си стои, като според Ок. има откраднат водомер от стая 320. Според свидетеля във всички стаи има водомери, които са от същия тип и много от съсобствениците си ги взели водомерите, а вода в офисите на сем.О. няма, защото главният кран е спрял и няма друга причина, за да нямат вода. Свидетелят сочи също така, че ищите могат да си прокарат вода на цената на 150 лв. от друг имот, например от съседния хотел, като възниква въпроса дали „Гранд хотел См.“ АД ще се съгласят при така създалата се ситуация. Според свидетеля от „Гранд хотел См.“ АД не биха попречили на О. да си докарат вода. Свидетелят сочи, че на Сл. Ч. му разрешили да си прокара вода от другите стаи, а той самият докарал вода за някои помещения в хотела, защото му трябвало за работниците. Пуснал вода от ресторант „Родопски кът“, който е имот съседен на хотела. Според свидетеля няма ток в общите части на хотела защото „Гранд хотел См.“ АД си затворил партидите, тъй като ако една партида се държи без да се ползва за нея се плаща такса мощност. Относно липсата на ел.снабдяване в общите части на сградата пояснява, че когато се изнесли и последните съсобственици, партидите се закрили в края на 2021 година. Не знае от коя година няма ток в общите части на сградата, включително по стълбището, по което от входа на сградата се стига до офисите на сем.О.. Доколкото му е известно съсобствениците не искали да плащат сметките за електричество за общите части и за това тока се спрял, включително и електрозахранването на асансьорите. Взето било решение от общото събрание за преустановяване на електричеството по стълбището, поради което заключил вратата на помещението, където е ел.таблото за асансьора, тъй като адв.Сл. Ч. ползвал асансьора, а не плащал, като и до сега не е платен асансьора. Асансьорът се води на отделна партида, а електромерът па стълбището - на обща партида. Взел 8 бройки от квадратните панели на

окачените тавани на третия етаж на коридора, където са офисите на сем.О., защото му трябвали, но не знае кой е взел другите панели, защото външната врата не се заключвала. Според свидетелят във фоайето на хотела няма пакети с гипс, има демонтирани вани от баните на стаите в хотела около 100 броя, които ще се ремонтират и върнат по местата им. Има бюра, които са около 50 бр. Тези предмети според свидетеля са поставени във фоайето встрани от входната врата, за да може собствениците да минават спокойно. Във фоайето има също 40 фотьойла и 20 маси, които ще бъдат поправени и върнати по стаите. Тези вещи започнали да ги вадят от стаите през 2018 г. Установява, че обстановката във фоайето е много по-прилична, отколкото обстановката на коридора пред офисите на сем.О.. Според свидетеля в общите части токът е спрял от съсобствениците, а панелите, които взел са от окачения таван пред асансьорите на третия етаж.

Разпитан в проведеното открито съдебно заседание свидетелят Б. Мл. дава подробни показания, че бил собственик на самостоятелен обект в сградата на хотел „См.“ от 2004-2005 г. закупил три стаи в хотел „См.“, от които едната обособил като офис, а другите като жилищна част на третия етаж. Офисът бил на първия етаж и го ползвал като адвокат, какъвто е и понастоящем. Тези три стаи при договорка с фирмата, която закупил по-голямата част от обектите заменил срещу тяхна собственост в друга сграда през 2018 г. Според свидетеля се създали много изострени отношения между една част от етажните собственици около 20% от етажната собственост и новият собственик през 2017 г. - „Хотел См.“ ЕООД. Свидателят установява също така, че В. Бл. бил собственик на капитала, а управител - Ир. Бл.. От начало, след като дойде новият собственик на обособени обекти (дружеството, което имало около 80 % от собствеността) се провело общо събрание на етажната собственост, където като мажоритарни собственици, техните решения се гласували и вземали. Без да е от значение тяхното гласуване, се взели решения за ремонт на сградата, каквото решение например е за ремонт на покрива, на асансьорите и други, с които им казвали, че трябва да напускат сградата. Свидателят установява също така, че искали да изкупят частите на съсобствениците и собственикът Бл. директно им заявил „който, до когато издържи.“. Още на същото събрание предложил да се разговаря, да се види какво искат, но те не пожелали и се създавали конфликтни отношения между основния собственик- дружеството и останалите етажни собственици, които притежавали общо 20 % от етажната собственост, започнали дела. Свидателят сочи, че атакували решенията на общото събрание, съдът ги отменил. След отмяната на тези решения се променило отношението към тях, като по друг начин търсели разрешение за придобиване 100% собствеността, което е тяхната цел. Според свидетеля част от съсобствениците били готови да търсят разрешение на въпроса и той също се съгласил, защото тази атмосфера му пречела на работата. Спирал се тока на цялата сграда, включително и на офисите. Според свидетеля се принудили да си пуснат отделно ток и прокарали отделно самостоятелни партиди. Сложили електромери на всеки обособен обект по отделно. След това асансьорите ги спрели и качвали по стълбите. Направили необходимите действия да бъдат регистрирани асансьори, сключили си договори за поддръжка, независимо от това поработили малко и след това спирали, но не си спомня защо и как. Според свидетеля имали много спречквания на етажните собственици с

дружеството. Спрели им бариерата, подхода към паркинга. Сложили бариера, за да не могат да влизат с колите в паркинга. Имали разпавии с полиция и прокуратура, т. к. отношенията били много изострени, а образуваните две преписки в прокуратурата са прекратени впоследствие. В един момент главният организатор на техните действия Генчева преминала на стр. Ан. та на дружеството и след това по-голямата част от етажните съсобственици се съгласили на замяна, включително и свидетеля. Замяната се състояла в сключване на договори за замяна на офисите, които са в хотел „См.“ с такива в друга сграда, чиито собственик е друго дружество „Иса“. Свидетелят установява също така, че това му създавало пречки за работата, негативните преживявания, конфликтите наложили да извърши замяната. Свидетелят установява, че С. О. имали на третия етаж две стаи, преустроени в офис за адвокатски услуги, за адв. Ок., която ползвала офиса доста време, като адвокат към АК- См.. Малките съсобственици 20 % - счетоводни кантори, адвокати, застрахователни офиси и други, като голяма част били адвокатски офиси. Свидетелят сочи също така, че спирали и водата, но не реагирали. Спомня си веднъж, че спрели водата през 2017 г. Те реагирали директно до управителя на ВиК и възстановили водоподаването. Свидетелят поддържа, че през лятото на 2018 г. се изнесъл от там, като доколкото си спомня, токът, главната партида е запис. Ан. директно на името на новия собственик, което според него не е правилно, т. к. се касае за етажна собственост. Реагирали срещу това, че е запис. Ан. партидата на тях, поради което си прекарвали отделни партиди, докато съсобствениците заменили офисите. Свидетелят не знае към 2021 г. дали е имало или не ток в общите части. Спомня си, че стълбището осветявали с лампи, крушки. Направили си външна инсталация и ги включили към частните инсталации, прокарали си отделно ток, а другата част е изключена, заради това, че те не ползвали нищо, а дружеството трябвало да плаща. Дружеството не осъществявало дейност в този момент в тяхната собственост и те си изключили електричеството от тяхната част, включително и от общите, т. к. трябвало да плащат ел. енергия на общите части на целия хотел. Свидетелят е наясно, защото са ги обсъждали с техния управител Б. и Ир. Бл.. Твърди още, че с Бл. а провеждали срещи и разговори от името на етажната собственост. Последно свидетелят е ходил там в края на 2018 г., за да си изнесе целият багаж. Тогава свалил прозорци, врати направило му впечатление, че вътре е хаос, изкъртени прозорци и врати, като не знае кой го е направил. Състоянието на коридорите, както и таваните изкъртени, лампите, настилките също били изкъртени - общите части на първи и трети етаж. Според свидетеля съсобствениците си направили ремонт на общите части от събрани средства от етажната собственост и ремонтирали подовите настилки и осветлението, стените и таваните. Двата етажа си ги били стегнали. Доуточнява, че ходил през март 2019 г., когато един от етажните собственици, който също се премести в сградата, където получил имейл от новият собственик, че до края на март трябва да си вземат кой, каквото има от там, защото ще се почне ремонт на сградата и може да се стигне до събаряне на сградата. Тогава решил, че трябва, да си вземе нещата, за да не пречат. Тогава състоянието било - разбити подови настилки, изкъртени тавани. Спомня си, че вратата на адв. Ок. била разбита и подал сигнал. Имало охр. Ан. на входа, служител на дружеството, предприел никакви действия и заявил, че

му е известно това. Свидетелят не знае дали през март 2019 г., когато отишъл последно е имало течаща вода в офиса на адв. Ок.. По коридора нямало, но в офиса вътре не е влизал. Не знае някой да е свалил окачения таван, но той бил свален, където е офисът на Ок.. Нямало ги елементите, но имало от конструкциите остАн.ли части. Квадратните елементи почти ги нямало, както и осветлението, крушките също. Ир. била управител на дружеството, доколкото си спомня „Хотел См.“ бил наименован „Орфей клуб“ АД, което дружество приватизирало хотела и продавач на „Хотел См.“ и на остАн.лите съсобственици, включително и на свидетеля. Помещението на първия етаж било офис и според свидетеля си бил направил проекти и всички процедури за промяна на предназначението. Не знае О.

дали са имали промяна на предназначението. Всички колеги, които нямали промяна на предназначението, започнали да си правят промяна на предназначението, за да могат да си ползват офисите си за нуждите им. В началото нямало отделни партии за ток, когато започнали конфликтите, тогава си открили отделни партии за ток. Отделни партии за вода нямали, но пред всеки офис имало водомер за помещението, които си сложили. Управител на етажната собственост била Юл. С.. Последно свидетелят бил в сградата на хотел „См.“ март 2019 г. и няма впечатление в какво състояние е сега. По отношение на третия етаж не може да каже кой е изкъртил таваните и подовата настилка, защото тогава, първо, голяма част от етажните собственици се изнасяли, имало бригади на хотел „См.“, които извършвали вътре ремонтни работи почти навсякъде в сградата: подземие и на третия етаж, където имало техни офиси. Спомня си, че когато слезнал да говори с охрАн.та за разбитата врата на Ок., човекът му казал, че имат 7-8 човека там, които работят, но какво работят не знае. Не е видял кой ги е изкъртил. Според свидетеля те основно си свалили прозорците и вратите, като могат да ги ползват и другаде. На свидетеля лично никой не му е разрешавал, но виждал, че другите ги свалият. Свидетелят установява също така, че са обсъждали въпросите на общото събрание с Юл. С. във връзка със заплащане на ел. енергията в общите части. Стараели се да са абсолютно точни, защото се притеснявали да не им спрат ток и вода, но вътре между тях имало и такива, които не са плащали и те покривали разходите им. Стараели се да не оставят техни задължения. Свидетелят установява също така, че проблемът била разликата между потребеното от вътрешните, техните водомери и общият водомер, общата сметка за вода на хотела, тъй като разликата трябвало някой да я плаща. Обсъждали са тези въпроси и са покривали тази разлика. Всеки от съсобствениците си пуснал ток в офисите по инсталациите. Стълбището е общо и там сложили кабел. За първия етаж стълбището се захранвало от електромера на Ж. К. а третия етаж от помещение на свидетеля, от неговия електромер се захранвало осветлението на стълбището. Знае, че адв. Ок. е остАн.ла. Има няколко други собственост на банка. Доколкото знае от О. условията им на пребиваване са изключително трудни там. От тях знае, че нямат ток, нямат вода за общите части, тяхното помещение, т. е. изключен нацяло ток и вода, няма и в техните офиси. Не знае как работи офисът им, откакто е излезнал. До преди две години имало охрАн. там и не допускали външни хора. Тъмно е по стълбището, асансьорът не работи, сградата е в неподдържано състояние, не се поддържат общи части, като чистене и хигиена. В това състояние тази сграда не може да бъде удобна за извършване

на такава дейност. Това затруднява изключително много адв. Ок. с дейността си. Все повече е затруднена. Това го преживявала много тежко, много отслабнала, което го отдава на затруднение и притеснение във връзка с работата. Доколкото знае има и здравословни проблеми, за които е споделяла на приятелки и колежки от АК-См.. Този офис фактически и за нея е неизползваем. Не знае защо тя не се преместила в новата сграда. Не знае да ѝ предлагано да се снабдява от някъде другаде с вода. Фактически това трудно би станало при такава голяма сграда. Дружеството, доколкото знае искат да правят петзвезден хотел. За да направиш такъв хотел има технически изисквания за височина на помещения, коридора и т. н., а по-голяма част от сградата не отговаря на тези изисквания. От дружеството никога не са сядали за разговор културно, възпитано, с уважение към етажните съсобственици, започнали със сила и не желали да разговарят с тях. Предложили им замяна, след като минали толкова разпразии, нерви проблеми. Дружеството „Орфей клуб“ АД е приватизационен фонд от който адвокатите и счетоводителите закупили офиси. Самата сграда е била държавна собственост, сграда на „Балкан турист“. През 90-те години се отделят хотел „См.“, хотел „Соколица“, хотел в Баните, отделят се 7-8 обекта и се образуват няколко държавни предприятия. Едно от тях е хотел „См.“, който се приватизира от „Орфей клуб уелнес“ АД. През 1984 г. е строен хотела. Свидетелят установява също така, че за водопроводната мрежа се говорело да се ремонтира, защото главният водопровод е с железни тръби, които са корозирали вече и понякога водата била кафява. От останалата част от вентилационната система дружеството започнало ремонт от долните части: ресторанта, механ.та, басейна и всичко това се изнесло. Когато правели тези ремонти на долните етажи в този период от време, те си правели ремонти там и не могли да работят. Пропукали се някои стени от тежката техника, ремонтите са правени на ресторанта, на общите заведения, на механи, басейни, в долната част и са правени от „Гранд хотел См.“.

При тази фактическа установеност с атакуваното съдебно решение са уважени изцяло предявените в обективно и субективно съединение три иска – по чл.109 ал.1 от ЗС ответникът да преустанови неоснователните си действия в сградата на хотелски комплекс „См.“, които ограничават, смущават и пречат за пълноценно използване общите части на сградата от ищите според предназначението им, като отстрани от общите части на сградата изхвърлените и изоставени вани, тоалетни чинии, бидета, бюра, строителни материали и всички други предмети; възстанови самоволно премахнати части от окачения таван в общите части на четвъртия етаж от сградата, респективно да възстанови състоянието преди започване неоснователните действия; както и да възстанови самоволно прекъснатото от него водоснабдяване към собствения на ищите СОС, представляващ стая 318 и стая 320 разположени на четвъртия етаж, като на последния е учредено право на ползване на ищата С. Ок., присъдил е по 5 000 лева обезщетение за причинение неимуществени вреди вследствие неоснователни действия на ответника-дискомфорт, изнервеност, несигурност – спиране захранването с вода на стая 318 и 320, спиране на електрозахранването в общите части и заграждането на същите със стари вани, тоалетни чинии, бидета, бюра, строителни материали и други предмети; както и присъдил обезщетение за имуществени вреди – пропуснати ползи от доходи за наем на помещение 318 в размер на 3 900 лева.

При разглеждане на делото от въззивния състав беше назначена и изслушана съдебно-техническа експертиза с вещо лице инженер ВИК, което дава заключение, че понастоящем състоянието на водопроводната инсталация на хотела е изключително незадоволително, необходима е цялостна подмяна на съществуващата сградна ВИК инсталация с нови съвременни и устойчиви материали. Според експертизата в периода преди предобиването на собствеността на сградата от „Гранд хотел См.“ АД, когато хотелските стаи са били преустройвани в счетоводни офиси, адвокатски кантори, апартаменти и други са възниквали множество аварии, свързани с извършването на ремонтни дейности по съществуващите водопроводни инсталации на хотелските стаи, следите от които ясно и категорично личат в техническото помещение на сградата. Според вещото лице в настоящият си вид сградната водопроводна инсталация на „Гранд хотел См.“ е сериозно компрометирана на много места и не отговаря на техническите и експлоатационни изисквания, както и на санитарно-техническите изисквания за сградните водопроводни и канализационни инсталации. Според инж. Саша К. съгласно законовите разпоредби, упоменати в чл. 3 на „Наредба № 4 за условията и реда за присъединяване на потребителите и за ползване на водоснабдителните и канализационните системи“ от 2004 год. се изключва възможността двете стаи да бъдат самостоятелно водоснабдени от действащи съседни обекти, поради изискването потребители на ВИК услуги, които могат да бъдат „собствениците и лицата, на които е учредено вещно право на строеж или право на ползване на водоснабдяваните обекти, да са разположени на територията на един поземлен имот и присъединени към едно водопроводно отклонение“.

Според вещото лице водоснабдяването на стаи №318 и № 320, находящи се на четвърти етаж в „Гранд хотел См.“ е изключително незадоволително, (след извършен подробен оглед на четвъртия етаж от сградата), като захранването с вода на всяка една от стаите се осъществява посредством водопроводно отклонение от главни вертикални водопроводни клонове /ВВК/, разположени в инсталационни шахти, намиращи се между мокрите помещения на всеки два апартамента. Достъпът до водопроводните отклонения, респективно до крановата и водомерната система за стаите е възможен, чрез отварянето на вратички на шахтата откъм коридора. Същите не били заключени. Експертизата е констатирала, че вертикалните водопроводни клонове/ВВК/ се захранват с вода от главната хоризонтална разпределителна мрежа, монтирана по тавана на техническия етаж на хотел См., разположен под етаж с фойето на хотела. Според вещото лице всички ВВК са отделени от главната разпределителна мрежа чрез спирателни кранове. В техническия етаж се намира и главния сграден водомер, който към момента на проверката бил затворен. Експертизата не може да даде конкретен и категоричен отговор за точното време на прекъсване на водоснабдяването на стаи 318 и 320, като счита, че причините довели до прекъсване на водоснабдяването хипотетично могат да бъдат вероятно поради установяване на голяма авария на вътрешно-сградната водопроводна инсталация, първоначално е спрял главния кран преди сградния водомер, разположен в техническото помещение на хотела, а в последствие е демонтиран водомерния възел на стая 320, с оглед на това да не се пусне

водоснабдяването от главния кран без знанието и в отсъствието на отговорника за сградата, което би предизвикало нова авария с наводнение. Направен е и извод от експерта, че след като от „ВиК“ ЕООД См. твърдят, че оператора не е прекъсвал водоподаването към „Гранд хотел См.“ от централния кран, монтиран в проходимия колектор по бул. „Б.“, липсва потребление на вода в сградата, (в смисъл никой не я използва), но главния уличен водомер отчита голямо количество преминала вода (около 1000 м<sup>3</sup>), логично е да се предположи, че някъде в сградата има скрита авария и решението е незабавно спиране на главния кран. Въз основа на констатациите от огледа на техническото и физическото състояние на цялостната сградната водопроводна мрежа, която според вещото лице представлява водопроводна инсталация от поцинковани тръби, чугунени кранове, възвратни кранове, вертикални водоснабдителни клонове за топла, циркулационна и студена вода, транспортиращи водата от техническото помещение на „Гранд хотел См.“ до всички отделни части и етажи на хотелската сграда, експертизата приема, че поцинкованите тръби от главната хоризонтална мрежа изглеждат надеждно, но отклоненията от тях са направени чрез заварки, като на тези места се наблюдава сериозна корозия. На четвъртия етаж, където са стая 318 и стая 320, при огледа на всички ревизионни шахти вещото лице констатира, че тръбните разводки от ВВК са изпълнени на резба с поцинковани тръби. Крановете след тези отклонения не са раздвижвани (не са използвани) и буквално са като циментирани по тръбите, което е „скрита“ авария. Водопроводните отклонения към стаите, след крановете са подменени с нови полипропиленови тръби и нови кранове. При огледа на ост. Ан. лите стаи на четвърти хотелски етаж от сградата, вещото лице заедно с присъстващите страни констатирало, че по най-груб и вандалски начин всички бивши собственици на стаи са демонтирали санитарното оборудване в мокрите помещения, като са изтръгвали водопроводните тръби, ведно с фаянсовите плочки. При опит да си приберат направените от тях подобрения в баните са увредили или запушили също и канализационната система. На повечето стаи липсват индивидуалните водомери, които са били монтирани в инсталационните ревизионни шахти. При огледа на техническото помещение на „Гранд хотел См.“ експертизата е констатирала множество явни следи от наводнения, по тав. Ан., стените, и по пода на помещението. На местата, където от главната хоризонтална водопроводна мрежа се развиват вертикалните водоснабдителни клонове към етажите/ВВК / видимо се била „свлякла“, топлоизолацията полаг. Ан. около тръбите, варовата мазилка от инсталационната шахта, дори цели бетонови блокове, вследствие на действието на водата. Предполага, че това е в резултат на строително-монтажни дейности, като монтаж на водомери, смяна на тръби, пускане и спиране на кранове в инсталационните шахти на четвъртия етаж. Друг обезпокоителен факт, който експертизата установила е, че на места се натъкнала на срязани и не затапени тръби, вероятно оставени така при извършвани ремонти или друга дейност. В техническо помещение, в резултат на застоялата се дълго време влага и ниска температура, поради факта, че сградата е неизползвана, а помещението не е проветрявано, всички метални елементи от водопроводната инсталация са силно корозирали. Въпреки, че главния водомерен възел е топлоизолиран с вата, спирателният кран и водомера се оросяват, т.е. са подложени на голяма влага, която ги поврежда.



В съдебно заседание вещото лице доуточнява, че към момента на огледа, двете стаи са с прекъснато водоснабдяване, сградата няма водоснабдяване, главният кран бил спрян, както на сградата, така и главния градски канализационен колектор. Според вещото лице стаите се ползват, като водата за битовите нужди и за пиене се доставя в туби, което потвърждава и тезата, че в сградата няма вода. От направения оглед експертизата констатира, че инсталацията е стара, съответстваща на годините на сградата. На няколко места се установили сериозни течове, в техническото помещение, вследствие на течове имало мокри петна по пода, стените били навлажнени, има паднала мазилка, което е предпоставка да се съмнява, че това е вследствие на теч. На някои от водопроводните връзки по системата имало видими допълнителни уплътнявания на връзките, което също я навежда на мисълта, че е имало извършване на някакви ремонти. Според вещото лице цялата инсталация е в това техническо положение, защото в сградата нямало електричество, влизали в тъмни помещения и осветявали с помощни средства – телефони, фенери. Според вещото лице е възможно сградата да бъде допълнително водоснабдена, но това не съответства на нормативите, които се изискват по Наредба № 4 и захранването само на две стаи от ново сградно водопроводно отклонение е в противоречие с тази наредба. Вещото лице има съмнение, че самото сградно водопроводно отклонение от главният колектор на самата сграда е компрометирано на определени места и е предпоставка за теч, което е и една от причините да бъде изключено цялото водоснабдяване на сградата. В една обособена част на сградата, където се помещава банка, (това не е отразила в заключението си) има допълнително прокаран водопровод, който вероятно е свързан с банката, но за нея това също не е много редно, защото водоснабдяването е от друг имот. Доколкото разбрала имотът е собственост на хотела, (става дума за съседния имот) и може би поради тази причина той си е позволил в собствения имот да го водоснабди. Според експертизата редно е такъв вид обекти да имат едно захранване от външната водопроводна мрежа, той не е обект със специално предназначение за да има главно захранване. Кога е станало самото спиране на водата, не може да отговори. Водата се спира изключително лесно, някой отива, има достъп до кранова шахта и спира водата. Във външния колектор е по-сложно, защото шахтата е дълбока, необходима е стълба, за да се слезе до кран., там вероятно някакви специалисти на „В и К“, ако са били уведомени и помолени да спрат, могат да направят това спиране. Централният водомер, който е в техническото помещение също е един вид средство за спиране, но бил в много лошо състояние, защото всеки един момент може да спре да работи и да предизвика сериозна авария. Установява, че външната шахта, главният колектор се намира в съвсем друг имот, намира се срещу стълбите на областна администрация, буквално на локалното платно, трябва да се премине булеварда, под бул. „Б.“ има един колектор, който служи за инсталациите – „В и К“, електрификация. Пояснява, че отклонението на тази сграда е от другата страна на булеварда, в съвсем друг имот. Шахтата не е заключена, тя е със стандартния чугунен, тежък капак, за отварянето е необходимо да има човек с кирка, стълба, тя е дълбока над 3 метра. Тази шахта е общинска собственост, тъй като всички „В и К“ съоръжения и мрежи за собственост на общината. В стая 318 има водомер, а в стая 320 няма. Според вещото лице би следвало да е имало

водомер в стая 320. Като разгледала материалите по делото видяла, че е имало някакво инкасиране, отчитане на потребление на вода, вероятно и в двете стаи е имало. Но по време на огледа няма, но кога е премахнат, не може да каже, всеки един момент може да бъде демонтиран този водомер, но след като се спре централното водоснабдяване. Не може всеки да спира такъв кран. Това е елемент от централната водоснабдителна мрежа и упълномощени лица, със специални правомощия могат да отидат, да спрат крАн. и да прекъснат водоснабдяването, но трябва да има служител на „В и К“, но поради това, че шахтата не е заключена, тя е в проходимия колектор, до този водомер и крАн., който е на това място, може да се влезе и от друго място на колектора. Този колектор има подходи поне от 4 места. За стая 320 и липсващия водомер - запознах се с всички материали по делото. Прочела, че има прокурорска преписка, но в последствие не разбрала в кой период се е случило. Периодът за възникналите аварии го констатира от това, че били много стари следите от тези аварии, повече от 10 години - има видими следи от паднала мазилка, изкъртени цели бетонови плочи, огледа е извършен в присъствието на г-н О., който също видял, че там имало доста стари наслагвания. Когато една вода прави такива щети, следите са първо с прокапване, протичане, имало буквално цели свалени стени в инсталационните шахти. Долу в техническото помещение на места видяла, че има някакви реконструкции правени, също и следи от водопроводни аварии. Характерът на строителния материал вследствие на ремонти и аварии бил точно такъв, стар и има предвид най-долния етаж, където има сериозни аварии. Относно въпрос първи от констативно съобразителната част уточнява, че започнали заедно инспекцията, качили се на четвъртия етаж, след което слезнали на техническия етаж, който е под фойето. Посетили един етаж, който е под фойето, този технически етаж - под фойето, където разгледали вертикалната водопроводна инсталация, която е предмет, елемент на сградата. Ако става дума за този етаж, който е най-долу, там също има водоснабдяване, там установили кАн.лизационни аварии, този етаж е подземния, има инсталации, но той не е технически. Техническият етаж е обособен. Относно въпрос 2 не е сигурна, че снимката с отрязания водомер е в стая 320, на целият етаж имало отрязани водомери, може да е стАн.ла някаква грешка. Мисли, че е видяла двете стаи са включени във водопроводната мрежа. Това е техническия етаж. Били по средата на техническото помещение, имало една стълбищна клетка, по която се ориентирала, не е сигурна, мисля че видла водопроводното отклонение на г-н О. и не е видяла друг обект да е захранен от друг имот, освен този на банката. Пояснява, че слезнали на втори етаж, може да бърка етажите, може би на втори хотелски етаж, който етаж не е бил разпродаван по начина, по който са обособените, там нямало вода, в цялата сграда нямало вода, не е влизала, но ѝ показали в какво състояние са тези инсталационни шахти и водомерите. В сградата няма вода, защото към момента на проверката нямало индикации някъде да има вода. Това е една сграда, която е необитаема в този момент, усеща се, когато има водопотребление и когато е захранена сградата. Не е видла от друг съседен имот да е захранен етаж от сградата, така както е банката. Когато хората на „В и К“ снимали в шахтата, не е гледала дали има потребление. Не може да каже дали е пускАн. или спирАн. водата към сградата, може някой да е пускал вода, може да има някакви количества, не го

изследвала, защото не е имала задача. Според инж.К. възможно е да стане водоподаването към тези две стаи, но не е правилно, обяснява, че има законови положения, които казват по какъв начин би следвало да става това. Ако собственикът на тези две стаи си процедира с отделен проект водоснабдяването на тези две стаи и получи самостоятелно захранване от мрежата, трябва да има проект в част „В и К“ за самостоятелно водоснабдяване. Обособяват се тези две помещения като самостоятелни обекти и за тях се разработват индивидуални технически проекти, които минават през съгласователен режим през общината и където е необходимо. На огледа О. не ѝ е представял архитектурен проект за тези две стаи, прочела, че няма такъв, нямат въобще такъв за нито една от стаите на този етаж. Работейки в точно този проектантски технически отдел във „В и К“ См., съгласува и преглежда такъв вид обекти, които обособяват наред с архитектурната част всички ост.ан.ли части – „В и К“, „Ел.“ такъв не е идвал. Единствено за общите части на Б.ите офиси са представени, но там има технически изисквания във връзка с пожарог.ето. В стая 320 има демонтиран водомер, предполага, че този водомер или е откраднат, а може и умишлено да е премахнат, за да се твърди, че е откраднат, всичко може да бъде, но когато няма водомер, няма елемент от водопроводната инсталация и това е предпоставка за авария, за наводнение.

Съдът кредитира заключението на вещото лице като добросъвестно и компетентно изготвено, като изводите му ще бъдат ценени в съответствие с всички ост.ан.ли доказателства по делото. Въззивният съд намира за необходимо да отбележи предвид направеното оспорване на експертизата в съдебно заседание и поддържано в писмената защита напълномощника на въззиваемите адв.М., че по приложението на нормата на чл.200, ал.3 ГПК е налице практика на ВКС ( решение № 542 от 7.02.2012 г. по гр.д.№ 1083/2010 г., IV г.о., определение №91 от 27.2.2020 по гр. дело №3325/3325 на 2-ро гр. отделение, ВКС и други), даваща тълкуване, че при действието на новия ГПК не всяко оспорване на представеното заключение води до възлагането на допълнително или повторно заключение, а допълнително или повторно заключение от друго или повече вещи лица се възлага, когато съдът по възражение на стр.ан. или служебно констатира непълнота, неяснота или необоснованост на представеното първоначално заключение. В настоящия случай експертизата е изготвена от инженер специалист ВИК, отговорила е на всички поставени въпроси, пълна и подробна.Обстоятелството, че констатациите на вещото лице не отговарят на очакванията на една от страните, не е основание да се приеме некомпетеност на вещото лице.

Вещото лице по назначената и изсуш.ан. съдебно- техническа експертиза,която възприема като добросъвестно и компетентно изготвена инж.Васил К. дава заключение, че до месец VIII.2003 г. "Хотел См." е съществувал като единен самостоятелен обект, след което в периода VIII.2003 г. - 1.2017 г. са се обособили отделни дялове (самостоятелни обекти) в сградата на база одобрени архитектурни проекти и издадени удостоверения по чл. 202 от ЗУТ. До 2004 г. хотел "См." е бил на единно самостоятелно мерене реализирано на стр.ан. 20 кУ в трафопост 20/0,4 кУ "Хотел", намиращ се в сутерена на сградата. Във времето след започване на процеса по обособяване на отделни самостоятелни обекти, за тези

нови обекти е изпълнявано отделно ел.захранване със самостоятелно мерене на ниско напрежение 380/220 V, а за остАн.лата част от хотела меренето не се е променяло и е оставало на 20кУ. За всички новообособени обекти е изпълнена процедурата по "Наредба 6 за присъединяване на производители и клиенти на електрическа енергия към преносната или към разпределителните електрически мрежи" със сключване на договор за присъединяване на база представени схема и документ за вещно право (акт за собственост). За обектите е изпълнявано отделно мерене и те са заведени в регистрите на ЕВН като самостоятелни обекти със съответните измервателни точки (ИТН). КонсумирАн.та електрическа енергия от общите части - фоеае, стълбище, асансьори се измерва от измервателната група на стрАн. 20кУ в трафопоста и за тях не са правени постъпки и съответно процедури по реализиране на отделно измерване , като самостоятелен обект. Електрозахранването на отделните части на хотел См., които са към измервателната група на стрАн. 20кV в трафопоста - фоеае, стълбище, рецепция, ресторант, лоби бар, нощен бар, басейн, асансьори и др., е преустановено през 2018 г. поради непогА.и задължения от титуляра на партидата "Гранд хотел См." АД, включващи цена за достъп до електроразпределителната електрическа мрежа. В следствие за да се избегне плащането на тази цена по искане на титуляра достъпът до електроразпределителната мрежа е преустановен от ЕВН чрез отсъединяване на входните проводници на 20кV, к о я т о ситуация е и към момента. При проверка на мястото на процесния обект на 14.01.2023 г.според вещото лице достъпът до ст. 318 и ст. 320 се осъществява през главния вход на сградата и стълбището до трети хотелски етаж, където се намират процесните стаи. В общи части - фоеае, стълбище, коридор, асансьори няма електрозахранване , а стаи 318 и ст. 320 са електрозахранени. В стълбищната клетка има захранващ проводник на осветителната инсталация с нарушена цялост и открит достъп до него (съгласно приложен снимков материал). В коридора на трети хотелски етаж ел.инсталацията е почти изцяло демонтирАн., като на места има небезопА.и проводници с открит достъп до тях (приложен снимков материал). В отделно помещение на трети хотелски етаж (където се намират ст. 318 и ст. 320) са монтирани електромерни табла от които са захранени обособилите се във времето самостоятелни обекти (офиси) впоследствие придобити от новия собственик "Гранд хотел См." АД, с изключение на ст. 318 и ст. 320. За всеки отделен обект има реализирано самостоятелно мерене, с отделен електромер и измервателна точка ИТН. Електрозахранването на всички обекти с изключение на ст. 318 и ст. 320 е прекъснато. Според вещото лице трафопост 20/0,4кV "Хотел", захранващ процесния обект се намира в сутерена на сградата. Той е част от електроразпределителната мрежа 20 kV на гр. См., и е разположен в "пръстен" с възможност за двойно електрозахранване. В момента на проверката и при нормална схема на електрозахранване "Хотелски комплекс - См." е електрозахранен от ТП "Гранично", чрез кабел 20кV т и п NA2XS(F)2Y 3x1x185mm2. В трафопоста има две трансформаторни машини 20/0,4кV о т к о и т о се захранва процесния обект. Едната трафомашина електрозахранва всички новообособили се в периода VIII.2003 г. 1.2017 г. обекти, а другата трафомашина електрозахранва остАн.лата част на хотела и към която е реализирАн. измервателна група 20кУ. Трафопоста отговаря на всички технически и

2 нормативни изисквания. В момента на проверката той е в много добро техническо състояние и осигурява нормално и сигурно електрозахранване на процесния обект. Поради прекъснато електрозахранване на общите части не е възможно да се установи от къде (кое ел. табло) са електрозахранени те и дали са на самостоятелен токов кръг от това табло. В заключение експертизата сочи, че електрозахранването на общите части на "Гранд хотел См." - фое, стълбище и асансьори е прекъснато през 2018 г., поради непогА.и задължения от титуляра на партидата "Гранд хотел См." АД, включващи цена за достъп до електроразпределителната електрическа мрежа. Според експертизата обслужването на стаите на етажите е възможно да става чрез стълбището (без асансьор), както и е възможно е електрозахранването на общите части да бъде самостоятелно. Въпрос на техническо решение, за което е необходима по обстойна проверка, касаеща констатиране на съществуващото в момента електрозахранване на тези части и евентуално изготвяне на техническа документация. За целта електрозахранването на общите части трябва да бъде възстановено. Според инж.К. констатираните небезопА.и проводници представляват опасност за посетителите на хотела, ако бъдат електрозахранени. Експертизата дава заключение, че електрическото захранване на сградата на Хотелски комплекс - См. не е компрометирано, не се налага неговата подмяна, освен извършването на изискващите се периодично проверки и необходими текущи и основни ремонти от собственика на съоръжението, съгласно Наредба 9/2004 г. за техническата експлоатация на електрически централи и мрежи.

В съдебно заседание вещото лице доуточнява, че общите части са със спряно електрозахранване към момента на проверката, единствено захранване имало в стаи 318 и 320. Общите части са на отделен електромер, но заедно с тях са електрозахранени и частите, които касаят собственост на „Гранд хотел См.“ ЕАД. Има доста електротабла, които не могли да констатират, тъй представителя на хотела отговорил, че не е запознат относно вътрешни табла, главни табла заявил, че не е пряко запознат и не знае къде се намират. Установява, че тези общи части са свързани чрез електрическо табло, общите части са отделени от стаите, но самото измерване, тъй като във времето, тези части, които са обособени като самостоятелни обекти, те са отделени с отделно захранване и отделни измервателни точки, както са регистрирани в ЕВН. Всичкото остАн.ло, което е било една обща, единна част като хотел „См.“, с отделянето на тези части, тази обща част винаги си е отделена, включвала е басейн, бар, общи части и т.н..В този смисъл, общите части се измерват заедно с употребената електрическа енергия с другите части, с басейн и т.н., които са едно общо цяло измерване, което е в трафопоста - ресторант, лоби бар. Тези самостоятелни обекти, стаи на адвокати, за тях няма проекти, единствено само на база на акт за собственост, което е едно от изискванията и скица на имота, като собственост. Технически, самата реализация на отделянето на самите обекти , не може да каже кой го е правил, на всеки етаж има едно общо помещение, в което са монтирани електромерни табла, от които електромерни табла към съответните самостоятелни обекти е прокарАн. инсталация със самостоятелно захранване на всеки един самостоятелен обект, който се обособява във времето. Енерготото това го прави на база тяхна вътрешна процедура, която

изисква да докаже, че обектът е твоя собственост, което касае акт за собственост и скица от кадастъра. Енергото ги закачва на база тези документи, проект няма за това нещо. Вещото лице не е подробно запознат дали трябва да има проект, защото все пак касае вътрешно преустройство на ел. инсталация. Вярно, че от гледна точка на това, че самото електрозахранване преминава през имот чужда собственост, за да се захрани дадена стая, тя минава през общите части, която не е собственост на този, на който ще се захранва обекта, може би, би следвало да трябва да има някаква документация, която да се одобри от собственика, но не е точен, не е запознат подробно със ЗУТ, за такива дребни ремонти, вътрешни, дали трябва да се спази някаква процедура, не е убеден, че такава трябва да се направи една процедура за обекта, който се приема като нов обект. Единствено видял един висящ кабел, в стълбището, не обезопА., при самия подход на втория етаж на стълбището и на техния етаж видял още един кабел от осветителна инсталация, стърчейки отстрани от стената, също не е обезопА., не бил и електрозахранен, нямало ток, и това естествено е предпоставка, защото ако се електрозахрани този кабел, ако се протегне ръка, може човек да го хване ток. На трети етаж, където се намират стаи 318 и 320 стаи, с изключение на всичките обособени обекти само стаи 318 и 320 са електрозахранени. Таблото е на техния етаж, работи си електрозахранването в тези стаи. В цялата сграда няма ток, но в тези стаи и в някои други стаи има електрозахранване. На долния етаж има една или две стаи с електрозахранване, което работи. За да посетя тези стаи 318 и 320 минал през главния вход, стълбище, и стълбището до третия етаж, което не било осветено, ползвали челници и телефони, нямало осветление. Вещото лице не е видял самите архитектурни проекти и се е позовал на документацията на делото, не е интересувал дали към тези архитектурни проекти има част „Електро“, но мисли, че няма, каквито архитектурни проекти има за всички обекти, без електро. Установява, че причината за спиране на електрозахранването на тези общи части е неплатено задължение, тъй като за стопанските обекти има една постоянна такса, която се плаща, независимо, че никой няма в обекта, не се употребява електрическа енергия, тази такса е постоянна на база заявената предоставена мощност, и тя си тече постоянно. Във връзка с това същата не е била заплатена и естествено е прекъснато електрозахранването, а впоследствие, да не се плаща тази такса са откачени проводниците за 20 киловолта, прекъсната е електропреносителната мрежа, за да се избегне тази такса, която се плаща ежемесечно, независимо дали се употребява електроенергия. Тъй като тези части, които са собственост на „Гранд хотел См.“ АД са с отделно захранване на 20 киловолта. Според вещото лице има две трансформаторни машини, едната трансформаторна машина е изцяло ангажирана за „Гранд хотел См.“, която е прекъсната изцяло, а другата трансформаторна машина захранва отделно всички остАн.ли потребители, които са се обособили във времето, тя е захранена, а другата е изключена, в която влизат и общите части. В трансформаторната машина, която е за „Гранд хотел См.“ влизат общите части. В енергото за всички потребители има регистър, има регистър на всеки един обект, там се води много подробна информация. Сигурен е, че проекти няма, няма отделни проекти за всички стаи. Електромерите са сложени на база архитектурните проекти, на база акта за собственост, скицата на имота, които са представени в ЕВН, това са документите, на база

на които е правена цялата процедура при тях, като се плаща отделна такса. Едната машина обслужва общите части и „Гранд хотел См.“. Самият трафопост е предназначен, за да може да се слагат такива трансформаторни машини, ЕВН я слага тази машина, няма кой друг да я сложи. Машината тежи тон, като монтаж е много сложен, монтира се от енергото, включва много организация и дейности, не всеки може да сложи такава трансформаторна машина. Трансформаторната машина е съвсем отделна част. Трафопостът е собственост на ЕВН, и части, които касаят потребителите. Тази машина е собственост на потребителя, той си отговаря за тази част. Тези машини са до електромерното табло. Тези машини са собственост на ЕВН. Относно тази втора машина, самите собственици са поискали слагането на тази втора машина. Тази машина, която касае „Гранд хотел См.“ е на 20 киловолта. Всички табла, които са на ниско потребление няма как да се отделят, тези потребители са на ниско напрежение, и тази трафо-машина захранва таблата, които са на ниско напрежение, които се обособяват. Самият хотел е на високо напрежение. За поставяне на тази втора машина е по преценка на енергото, за да може да им осигури електрозахранване. Това е тяхно изискване. Няма кой друг да сложи този втори трансформатор освен Енергото, това си е решение на електроснабдителното дружество. За потребител енергото е длъжен да осъществи електрозахранването. На база на тези заявления, които се подават от потребителите, те са длъжни да осигурят електрозахранването на всеки един потребител и затова е взето решение да се обособи отделна трафо-машина с отделно ниско напрежение, и те са изпълнили.

Съдът приема заключението на вещото лице като обективно и компетентно изготвено, неоспорено от страните по делото.

При проверка по реда на чл.269 ГПК въззивният състав констатира, че решението на СРС е валидно, допустимо, но незаконосъобразно и необосновано, поради което следва да бъде отменено изцяло, а предявените в обективно и субективно съединение искове следва да се отхвърлят изцяло като неоснователни и недоказани.

В практиката на ВКС е прието, че 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 пречи 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 пречи упражняване правото на собственост на ищеца от тези действия, т.е. за да бъде ангажиран 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. Неоснователното действие следва да е такова, че да създава пречки за ползване на собствената вещ. *Actio negatoria* разбирателно 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. Така в хипотезите съсобственост - когато се търси защита от съда на основание [чл. 109 ЗС](#) на общите части като принадлежност към жилището в етажна собственост, поведението на ответника-сособственик следва да се цени в контекста на [чл. 50 ЗС](#) в смисъл, че собственикът на част от недвижим имот не може да извършва действия, които пречат повече от обичайния начин на използване на съсобствен имот, т. е. не се касае само до неоснователни действия, а и до такива действия, които надхвърлят обичайния обем неудобства за съсобственика. От гледна точка на собственика, установеното действие да е от естество (по характер и тежест), че да налага намесата на съда. В този смисъл е и даденото разрешение на задължителното за съдилищата [ТР № 4/2015 от 06.11.2017 г.](#) в т.3, съгласно което за уважаване на негаторния иск е необходимо да се установи, че ответникът е осъществил по отношение на имота на ищеца неоснователно въздействие (действие или бездействие), в резултат на което за ищеца са създадени пречки за използването на имота му, по-големи от обикновените по смисъла на [чл. 50 ЗС](#), като преценката за това кои въздействия са по-големи от обикновените и поради това са недопустими, е конкретна по всяко дело.

Според настоящия състав след преценка събраните доказателства твърдяното нахърняване на правото на собственост на ищите не е пряко свързано с привеждане в действие на неработещата, остаряла и изхабена водопроводна инсталация (построена през 1983 г.). От доказателствата по делото, включително и заключението на вещото лице инж. Кр. е установено, че хотелски комплекс "См." е построен и пуснат в експлоатация през 1980 - 1983 година, като единна сграда, а всички хотелски стаи и апартаменти не са обособени като самостоятелни обекти. Вещото лице (л. 209) при проверката в Община См. и СГКК не е открила документи за преустройство на сградата от хотел в многофункционална сграда с обособени обекти по всички части: строително-архитектурна, част, ел. част, ВИК част и други, като обособяването на отделни дялове, самостоятелни обекти в сградата на хотел См. е ставало през годините с изготвяне архитектурни проекти по чл. 202 ЗУТ по всички части и са издавани удостоверения по чл. 202 ЗУТ със застроена площ на обособените обекти, като не е открила разрешение за ползване на офиси № 318 и 320. В същия смисъл е и констатацията на вещото лице инж. К. относно липсата на архитектурен проект за част електро. Тези изводи се подкрепят и от представеното писмо изх. № УТ001317-001 от 02.06.2022 година на Община См., от което е видно, че в общината няма информация и документи за промяна на предназначението на УПИ и функционалност на сградата, към преписката няма обособени инвестиционни проекти по архитектурно заснемане на обособени дялове на трети хотелски етаж на сградата на хотел См., няма проектни части (част ВиК, част електро и др.) липсва пълна техническа документация за преустройство на хотелски стаи в самостоятелни обекти, удостоверения по чл. 202 ЗУТ. поради липсата на одобрен архитектурен проект за отделянето на отделните помещения в самостоятелни обекти и промяна на тяхното предназначение, както и няма издадено разрешение за ползване.



Установено е по делото също така, че процесните две стаи №318 и 320 нямат самостоятелни партии във ВИК ЕООД, а партидите се водят на ответното дружество, съществуват контролни водомери за отделните етажни съсобственици, което състояние е в разрез с действащата нормативна уредба. Не се спори, че хотелския комплекс не функционира понастоящем и ограничението относно захранване с вода на двете хотелски стаи чрез ремонт и подмяна на остарялата и компроментирана водопроводна инсталация релевирани от ищците не съответства на нарушението.

Според показанията на свидетеля М.ов, комплексен управител в периода 2016 година – 2020 година на „Гранд хотел См.“, а в този смисъл са и констатациите на вещите лица инж.Кр. и инж.К., че сградата на хотела е на 40 години, както и че ВИК инсталацията е корозирала. Според свидетеля ако се пусне главния кран минимум сто кубика на денонощие вода ще тръгне, установява натрупани сметки за хиляда кубика вода, които управителят В. Бл. платил, както и необходимост в периода 2018-2019 година етажните собственици да се съберат, да вземат решение за ремонт на ВИК инсталацията, което не е направено до момента, а взетото такова видно от ангажираните писмени доказателства е отменено от съда поради допуснати нарушения на процедурата по свикване и провеждане на събранието. Отказът от предишните етажни собственици да заплащат консумативите за изразходваните количества вода не могат да се вменят във вина на дружеството. В този смисъл са и показанията на свидетеля на ищците адв.Б.Мл..

Освен това от данните по делото е установено, че правото на собственост върху процесните две стаи ищците са придобили при вече изградена ВИК инсталация, която към момента е 40 годишна, корозирала. Според настоящия състав когато правото на собственост върху вещта е придобито върху вече изградена инсталация, от съществено значение е наличието на обстоятелства, които водят до извод за пречки да се осъществяват правата на собственика в пълен обем от самото наличие на вече изградената инсталация. **Опасността от авария като обективно състояние не представлява ограничаване правата на собственика, тъй като не създава състояние, което да представлява вредно или смущаващо въздействие върху вещта, пречещо на ползването съгласно нейното или отдаденото ѝ от собственика предназначение.**

Касателно прекъснатото електрозахранване на общите части, следва да бъде отбелязано, че от показанията свидетеля М.ов, комплексен управител в периода 2016-2020 година се установява, че доколкото му е известно съсобствениците не искали да плащат сметките за електричеството за общите части и затова токът в общите части е спрял по тяхно решение, включително и електрозахранване на асансьорите (л.214), както и твърди още, че заключил вратата на помещението защото адв.Слави Чаушев ползвал асансьора, а не е плащал. Според свидетеля и до момента не е платено електричеството за асансьора, който е на отделна партия, а този на стълбището – на обща партия. Установеното от свидетеля М.М.ов се подкрепя и от показанията на свидетеля на ищците Б. Мл., който сочи, че между етажните съсобственици имало и такива, които не плащали ток и вода, както и установява (л.228), че тъй като водопроводната мрежа е корозирала се говорело

да се ремонтира. Според съдебната практика обективирАн. в решение № 313 от 7.04.2020 г. на ВКС по гр. д. № 1332/2019 г., IV г. о. и съгласно чл. 51, ал. 1 ЗУЕС, разходите за управление и поддържане на общите части на етажната собственост се разпределят поравно според броя на собствениците, ползвателите и обитателите, и членовете на техните домакинства независимо от етаж, на който живеят. **Разпределението на т. нар. консумативни разходи за ползването на общите части не се извършва между етажните собственици, съразмерно на притежавания от тях дял в общите части на сградата, а поравно според броя на лицата (собственици, ползватели и обитатели) в етажната собственост.** Независимо от констатациите на инж.К., съгласно които електрическото захранване на сградата на хотелски комплекс - См. не е компрометирано и не се налага неговата подмяна, освен извършването на изискващите се периодично проверки и необходими текущи и основни ремонти от собственика на съоръжението, съгласно Наредба 9/2004 г. за техническата експлоатация на електрически централи и мрежи, с оглед взетото решение от етажните съсобственици да се прекъсне електрозахранването на общите части и осъществяването от тях осветяване на общите части от електромерите на самите етажни собственици, се налага и извод, че не се касае за неоснователно действие на дружеството. Ищците полагайки грижата на добрия стопанин за своите работи е следвало да предприемат съответните действия и да осветят общите части на неработещия хотел, захранвайки от своя електромер осветлението им.

Защитата на собствеността по този ред следва да съответства на нарушението и да се ограничава с искане за преустановяване само на онези действия или състояния, в които се състои неправомерното въздействие върху правото на собственост, без да ги надхвърля. Следователно предвид гореизложеното и след като по делото е установено, че ищците не са предприели никакви действия относно обособяване самостоятелни обекти на придобитото имущество, т.е не са положили дължимата грижа за своите работи и с оглед съществуващото фактическо положение – остарялата икомпроментирАн. ВиК инсталация, не са предприели действия да се снабдят с вода,чрез водомерен възел монтиран в инсталационната шахта до офисите, така както според показанията на свидетеля М.ов адв.Сл. Ч.(етажен собственик) се е снабдил с вода от ресторант „Родопски кът“(л.213), (независимо, че според вещото лице инж.К. такова действие няма да отговаря на изискванията на Наредба №4), се налага и извод,че няма основания да се ангажира отговорността на дружеството.

По същия начин спряното ел.захранване на общите части е предвид взетото решение от етажните собственици, стаите на ищците са снабдени с ел.енергия,т.е има достъп до електропреносната мрежа, няма пречка при проявяване грижата на добрия стопанин ищците да осветят общите части от техния електромер, така както е процедира етажния собственик Б. Мл.,който установява,че стълбището на третия(четвъртия) етажсе захранвало от неговия електромер, на първия – от електромера на Ж. К. докато ищците изпълнят особените изисквания на чл.117 Закона за енергетиката. Със спиране електрозахранването на общите части не може да се обоснове връзка с невъзможността ищците да захранят

общите части, предвид фактическото състояние-взетото решение от етажните собственици, висящите кабели и изкъртени ключове, констатирани от вещите лица, за които е установено от свидетелските показания, че са демонтирани от самите етажни собственици, а не от ответното дружество.

В тази връзка състоянието на хотелските стаи - без врати, прозорци, демонтиране на част окачения таван не е по причина поведението на служители на ответното дружество, а на самите етажните собственици, поради което ищците не доказват неоправдани действия на дружеството мажоритарен собственик, а се касае за действия на самите етажни собственици, включително и ищците.

Освен това следва да бъде отбелязано, че към момента водомерен възел за стая 320 няма и според заключението на вещите лица инж. Кр. и инж. К. дори само липсата на водомер прави водопроводната инсталация компроментирана, т.е. ищците не са положили елементарна грижа и не са поставили липсващия водомер. Вярно е също така, че според експертизите липсват водомери и в други стаи, които обаче са демонтирани от етажните собственици, а не от ответното дружество, обстоятелство установено дори и от свидетеля на ищците,.

Нелицеприятен вид на общите части, предвид изнесените в мебели, санитария и други вещи, за които свидетелят М.ов твърди, че след извършване ремонта ще бъдат върнати по стайте, не пречи на ищците, за които е установено, че имат достъп до собствените на тях и сина им стаи 318 и 320 през главния вход и стълбище. В тази връзка следва да се посочи, че от представения снимков материал от ищците, на четвъртия етаж- фойе и коридор не се виждат изхвърлени вещи. Правно релевантно е осигурения свободен достъп до стайте, а поддържането на хигиената с оглед факта, че те единствени ползват двата обекта е тяхно задължение.

Ето защо настоящият въззивен състав приема, че в конкретния случай не е налице противоправно поведение на ответника, респ. причинна връзка между него и установеното ограничаване възможността на ищците за водоподаване на стаи №318 и 320, съответно искането за възстановяване ВиК инсталацията, прекъсването на електрозахранването на общите части и искането бъде възстановено електричеството на общите части на сградата, да се отстранят изхвърлените и изоставени вани, тоалетни чинии, бидета бюра и всички други предмети, с които им пречи да ползват пълноценно правото си на собственост, тъй като не е доказано пречене от стр. Ан. на дружеството да ползват пълноценно хотела се явява недоказано.

Поради изложеното, обжалваното решение на СРС, с което исковата претенция по [чл. 109 ЗС](#) е уважена, се явява незаконосъобразно, в разрез с доказателствата и следва да бъде отменено, като вместо него се постанови друго, с което предявените искове следва да бъдат отхвърлени.

Основателно е оплакването в жалбата за незаконосъобразност и необоснованост на решението в частта, с която са уважени исковите за неимуществени вреди и пропуснати

ползи.

Съгласно практика на ВКС и принципните постановки за характера и вредата, начина на установяване, приложими при предявяване на иск за обезщетение за вреди от непозволено увреждане, увреденото лице следва да установи всички елементи, включени във фактическия състав на увреждането, с изключение на тези, които се предполагат по силата на закона, а деликвентът следва да установи обстоятелствата водещи до отпадане отговорността му или до ограничаване обема ѝ. Вината на деликвента съгласно разпоредбата на чл. 45 ЗЗД се предполага до доказване противното, от което следва, че всички останали елементи от фактическия състав, включително и вредите подлежат на доказване от увреденото лице. Приема се също така, че вредите са обективна категория и затова за уважаването на иска за непозволено увреждане не е достатъчно настъпването им да е предполагаемо или хипотетично, а е необходимо да се установи реалното им съществуване. В този смисъл са и постановките на задължителното за съдилищата Тълкувателно решение № 1/2021 от 01.08.2022 г. по Тълкувателно дело № 1/2021 г. Общото събрание на Гражданската и Търговската колегии (ОСГТК) на Върховния касационен съд (ВКС), съгласно което обезщетение се дължи за всички вреди, които са пряка и непосредствена последица от увреждането. Делинквентът дължи обезщетение за вреди, доколкото те са възникнали в причинна връзка с противоправното му поведение, а когато за настъпилия вредоносен резултат има значение и поведението на пострадалия, то е основание за намаляване на дължимото от делинквента обезщетение на основание чл. 51, ал. 2 от ЗЗД. В мотивите на тълкувателното решение е прието също така, че основната функция на съда е да осигури прилагането на закона и тази му дейност не може да бъде обусловена от волята на страните, когато следва да се осигури приложение на императивен материален закон, установен в обществен интерес. В съответствие с разпоредбата на чл. 52 от ЗЗД съдът следва да определи справедлив размер на обезщетението за неимуществени вреди от деликт, а в Постановление № 4/1968 г. на Пленума на Върховния съд е указано, че понятието „справедливост“ по смисъла на чл. 52 от ЗЗД не е абстрактно и е свързано с преценката на редица конкретни обективно съществуващи обстоятелства, които трябва да се имат предвид от съда при определяне на размера на обезщетението.

В настоящия случай с исковата молба, доуточнителната такава (л. 133), както и в проведеното открито съдебно заседание ищците чрез пълномощника им адв. М. излагат твърдения, че с неоснователните действия на ответника са им създадени дискомфорт, изнервеност, несигурност, принудени са да се снабдяват с вода, да пълнят туби, които качват по стълбите до четвъртия етаж, поради неприветливия вид на общите части и липсата на течаща вода, респективно нефункциониране на санитарните възли, поради спиране захранването с вода към сградата, спиране електрозахранването на общите части и заграждането на същите със стари вани, тоалетни чинии, бидета, и други, оценени от в размер на по пет хиляди лева. С проекто-доклада обективиран в определение № 704 от 04.12.2021 година съдът им е указал доказателствената тежест да установят, че ответника чрез негови служители е извършил неправомерни действия и от тях са претърпели

твърдените неимуществени вреди, както и пропуснати ползи.

Относно твърденията за причинени неимуществени вреди от неугледния вид на общите части и коридора пред стаи №318 и 320 следва да бъде отбелязано, че според свидетелите М.ов етажните съсобственици при преместването си в друга сграда оставили офисите си в неописуемо състояние, въпреки, че Гранд хотела им изплатил офисите - изкъртени врати, прозорци, плочки, демонтиране на част от окачения таван от този свидетел. Установеното се подкрепя и от показанията на свидетеля на ищците адв.Б. Мл., който установява, че дори си изкъртил прозорците на двете стаи, заедно с вратите. Според свидетеля М.ов във фойето на хотела има демонтирани вани от баните в стаите около 100 броя, които според него ще се монтират и върнат по местата им, бюра около 50 броя, 40 фотьойла и 20 маси. Сочи също така, че вещите са поставени във фойето, встрани от входната врата, за да се минава спокойно. Свидетелите не установяват, нито има твърдения в исковата молба, че е ограничен достъпа до двете стаи 318 и 320.

Както вече съдът отбеляза по-горе създаденото фактическо положение не е по вина на ответното дружество, поради което няма основание за ангажиране неговата отговорност. Следва да бъде отбелязано също така, че в хода на разглеждане делото по претенцията за неимуществени вреди свидетелят на ищците адв. Б.Мл.(л.223-228 първоинстанционното дело) установява общо, че всички съсобственици са преживели изключително негативни емоции предвид влошените отношения с представителите на ответника до степен, че етажните собственици били принудени от него да се преместят в друга сграда, на л.227 установява, че ищцата Ок. е била затруднена при осъществяване дейността си като адвокат, преживяла го тежко, отслабнала, както и твърди, че имала и здравословен проблем. От показанията на този свидетел съдът не може да прецени периода, вида, характера и обема на претърпените конкретните неимуществени вреди. За доказване твърдените обстоятелства ищците не са ангажирали и други доказателства-гласни и писмени такива, а тежестта на доказване е тяхна. Освен това по делото няма ангажирани доказателства, че на А. О. са причинени неимуществени вреди.

В разпоредбата на [чл. 45 от ЗЗД](#) е визиран общ принцип, всеки дължи да поправи вредите, които виновно е причинил другиму. Непозволеното увреждане, предмет на разпоредбата на [чл. 45 от ЗЗД](#) е сложен фактически състав, който изисква кумулативно наличие на няколко юридически факта – деяние (действие или бездействие), деянието да е противоправно и да е извършено виновно от дееца, в резултат от деянието да е настъпила конкретна вреда и между деянието и вредата да е налице причинно следствена връзка. Визираните предпоставки, с изключение на вината, която се презумира следва да бъдат доказани от ищеца по иск за незаконоуспорено увреждане при условията на пълно и главно доказване.

От обсъдените по-горе доказателства по делото незаконосъобразно районен съд с атакуваното решение е уважил изцяло претендираните неимуществени вреди по отношение на ищците по делото. В съдебния акт липсват мотиви конкретно за какви по вид и обем, както и за какъв период неимуществени вреди се репарират с уважените изцяло претенции и въз основа на какви доказателства, при положение, че изобщо липсват такива за ищеца А.

О., а и показанията на свидетеля Мл.,( който няма преки впечатления) не са конкретни.

Както съдът изложи по-горе на първо място няма основание за ангажиране отговорността на ответното дружество, тъй като за ремонт на ВИК инсталацията не е взето решение от етажните собственици, каквото се дължи на основание ЗУЕС, последните не са заплащали консумативи за ток и вода, нито има предприети действия от стр. Ан. на ищите предвид възможността да се водоснабдят и осветят общите части след напускането на повечето етажни собственици, взето е и решение на етажните собственици да се прекъсне електрозахранването на общите части на сградата.

На второ място ищите не се справят с доказателствената тежест съобразно чл. 154 ГПК и от твърде общите, непълни, неконкретни и неясни показания на свидетеля Мл.,(който възпроизвежда спомени от 2018-2019 година и няма преки впечатления, а казаното му от ищите), съдът не е в състояние да прецени вида, характера и обема на причинените неимуществени вреди на ищата Д. и А. О.. Липсват категорични гласни доказателства и писмени такива в каква степен е увредено здравето на ищите, за характера и вида на претърпените неимуществени вреди, а доказателствената тежест районният съдия е обективирал в определението си по [чл. 140 и сл. ГПК](#), което определение в последващо открито съдебно заседание без възражения е финализирано като окончателен доклад по спора на ищите, чиято е тежестта на доказване. В този смисъл са и постановките на задължителното за съдилищата ТР №3/13.01.2023 година, постановено по т.д. №3/2021 година по описа на ОСГТК.

Или съдържащите се в исковата молба твърдения и ангажираните доказателства не водят до единствено възможен извод, че е налице основание за ангажиране на отговорността на ответното дружество за причинени на ищите неимуществени вреди.

Следователно решението в тази част е незаконосъобразно и необосновано, поради което ще следва да бъде отменено, а предявените обективно и субективно съединени искове подлежат на отхвърляне като неоснователни, и недоказани.

Недоказани са и предявените обективно и субективно съединени искове за пропуснати ползи от неотдаване на стая №318 под наем през периода 01.05.2019 г. до подаване исковата молба.

Според даденото разрешение в задължителното за съдилищата ТР №3/13.01.2023 година, постановено по т.д. №3/2021 година по описа на ОСГТК понятието пропуснатата полза е с едно и също съдържание както при договорната, така и при деликтната отговорност, при всяка от тях пропуснатата полза като вид имуществена вреда е елемент от фактическия състав пораждащ правото на обезщетение. Прието е също така, че както при договорната, така и при деликтната отговорност в закона няма презумция, по силата на която пропуснатата полза да се предполага за настъпила, поради което доказването на пропуснатата полза и в двата случая е еднаква. Изложени са мотиви, че пропуснатата полза е неосъществено увеличаване имуществото на кредитора, респективно на увреденото от деликта лице, както и е посочено, че на обезщетение подлежат само реалните вреди, т.е. правото на обезщетение се

поражда само за действително претърпените вреди, а не предполагаеми или хипотетични, тъй като обратното може да доведе до случаи на неоснователно обогатяване. Според възприетото от ВКС в цитираното тълкувателно решение становище възможността за увеличение на имуществото на увреденото лице от деликта сама по себе си не е достатъчна, за да се приеме наличието на пропусната полза. Дали пропуснатата полза е щяла да бъде реализирана, е въпрос за съществуване или несъществуване на обективни факти от действителността, които подлежат на доказване и от които произтича тази възможност. Тъй като законът изисква реално настъпила вреда, за да възникне правото на обезщетение, предположението за наличие на пропусната полза трябва да се изгражда на доказана възможност за сигурно увеличаване на имуществото на увреденото лице, като това не може да почива на логическото допускане закономерно настъпване на увеличението, както е прието и с тълк. решение №3/2012 година по тълк. дело №3/2012 година на ОСГТК на ВКС. Всяка от страните в производството, съгласно правилото на чл. 154 ал. 1 ГПК следва да докаже фактите и обстоятелствата, на които основава изгодните за себе си искания и възражения, съответно да понесе неблагоприятните последици от недоказването им. При спор относно претърпяна загуба или пропусната полза съдът следва да перценява всички – както преки, така и косвени доказателства за действително съществуващите факти и състояния, от които може да се направи обоснован извод за сигурното увеличаване на имуществото на увреденото лице, което е осуетено от деликта.

В настоящата хипотеза претендиранията с исковата молба – сума от общо 3900 лева, представляващи стойността на 26 наемни вноски по сто и петдесет лева месечно, като пропусната полза – е от нереализирането на наемна цена, която биха получили ишците за стая №318. Тази претенция районен съд е уважил безкритично изцяло, без да съобрази, че според показанията на свидетеля Ш. му е била необходима стая за преспиване за около година. Свидетелят сочи, че не е наел стаята единствено поради липса на вода, а както се установи от доказателствата обсъдени по-горе, че няма основание да се ангажира гаранционно-обезпечителната отговорност на дружеството, тъй като прекъсването на водозахранването на целия хотел е поради липсата на решение на етажните съсобственици за ремонт на остарялата 40 годишна компроментирана ВИК инсталация, фактическото състояние към настоящия момент – в редица стаи, между които и в стая №320 липсва водомерен възел, а и саомите ищци не са положили дължимата грижа за своите работи и не са предприели действия по водоснабдяване, каквото от данните по делото е възможно.

Други доказателства освен показанията на свидетеля Ш., от които да се установи каква е наемната цена на една стая, не са представени. Ан. логична на процесната в района на гр. СМ. за претендиран период, каквито обстоятелства биха се установили със съдебно-техническа експертиза не са ангажирани, а доказателствената тежест е на ишците. Последните са проявили процесуална небрежност и не са доказали фактите за сигурно увеличаване на имуществото си като увредени лица. Следва да бъде отбелязано за разлика от СРС, че със свидетелските показания по делото е установено вероятно възникване на наемно правоотношение в период от около една година, а не за целия претендиран с исковата молба период от две години и два месеца.

В крайна сметка ишците не доказват по категоричен начин какъв е месечния пазарен наем за сходни обекти на претендирания в центъра на гр.См. за процесния период, поради което само на това основание исковите са недоказани.

Доколкото изводите на окръжният съд не съвпадат с тези на СРС, обжалваното решение следва да се отмени в частта, с която са уважени исковите за пропуснати ползи в размер на 3900 лева и постанови ново такова, с което се отхвърлят предявените от ишците икове за сумата от 3900 лв.като неоснователни и недоказани.

С оглед изхода на спора основателна е и въззивната жалба срещу определение №311 от 06.06.2022година,постановено по гр.д..№940/2021година по описа на См.ският районен съд, с което ответното дружество е осъдено да заплати на ишците направените разноски пред районен съд в размер на сумата 2100 лева, от които 600лева държавни такси и 1500лева за заплатен адвокатски хонорар.

Ще следва с оглед разрешението по спора да бъдат възложени в тежест на ишците направените в производството пред районен съд разноски за ползвАн. адвокатска помощ от ответника – сумата 1585лева, които са своевременно поискани и надлежно документирани(л.60 и 61).

С оглед изхода на спора се дължат на жалбоподателя направените разноски пред въззивния съд.които са своевременно поискани,надлежно документирани и е представен списък по чл.80 ГПК – сума в размер 1 118 лева, от които - 303 лева за заплатена държавна такса за въззивната жалба, 15лева за заплатена държавна такса за частната жалба,800 лева заплатено възнаграждение за вещите лица по назначените и изслушани две съдебно-технически експертизи от въззивната инстанция, като съдът констатира,че липсват доказателства за заплатено адвокатско възнаграждение за производството пред въззивната инстанция, поради което същото не следва да бъде присъждано.

Мотивиран от гореизложеното, съдът в настоящия си състав

## **РЕШИ:**

**ОТМЕНЯ** изцяло решение №113/11.05.2022г.,постановено по гр.д.№940/2021година по описа на См.ския окръжен съд като незаконосъобразно постановено и **ВМЕСТО НЕГО ПОСТАНОВЯВА:**

**ОТХВЪРЛЯ** предявените обективно и субективно съединени икове от С. Л. Д. ЕГН \*\*\*\*\* и А. И. О. ЕГН \*\*\*\*\*, двамата с адрес гр.См., ул.Х. Асп. №17, вх.А, ет.2, ап.2, с правно основание чл.109 ЗС да бъде осъден „ГРАНД ХОТЕЛ См.“ АД ЕИК \*\*\*\*\*, със седалище и адрес на управление: гр.София, ул.Н. К. №25, представлявано от управителя Д. Юл. Индж. да преустанови неоснователните си действия в сградата на хотелски комплекс „См.“ с идентификатор № \*\*\*\*\*.\*\*\*.\*\*\*.7, с адрес: град См., бул. “Б.“



№3, построена в ПИ с идентификатор № \*\*\*\*\*.\*\*\*.\*\*\* по кадастралната карта на гр.См., одобрена през 2005 г., които ограничават, смушават и пречат за пълноценно ползване на общите части на сградата от ищите според предназначението им, като отстрани от общите части на сградата изхвърлените и изоставени стари вани, тоалетни чинии, бидета, бюра, строителни материали и всички др. предмети; възстанови електрическото хранване на общите части; възстанови самоволно премахнатите части от окачения таван в общите части на четвърти етаж на сградата, респ. да възстанови състоянието му преди започване на неоснователните действия; както и да преустанови неоснователните си действия, като възстанови самоволно прекъснатото от него водоснабдяване към собствения на ищите СОС с идентификатор № \*\*\*\*\*.\*\*\*.\*\*\*.7.131 по кадастралната карта на гр.См., одобрена през 2005 г., представляващ стая №318 разположена на четвърти етаж в сградата и към СОС с идентификатор № \*\*\*\*\*.\*\*\*.\*\*\*.7.132 по кадастралната карта на гр.См., одобрена през 2005 г., представляващ стая №320 разположен на четвърти етаж в сградата, по отношение на който на ищата С. Л. Д. е учредено право на ползване, както и ОТХВЪРЛЯ иска „Гранд хотел См.“ АД гр.София да бъде осъден да заплати сума от по 5 000 /пет хиляди/ на всеки от ищите С. Л. Д. и А. И. О. - представляваща обезщетение за неимуществени вреди, изразяващи се в дискомфорт, изнервеност и несигурност, причинени от неоснователните действия на ответника- спирането на хранване с вода към СОС с идентификатори №№ \*\*\*\*\*.\*\*\*.\*\*\*.7.131 и \*\*\*\*\*.\*\*\*.\*\*\*.7.132 по кадастралната карта на гр.См., одобрена през 2005 г., представляващи стая №318 и стая №320 разположени на четвърти етаж в сградата.сградата на хотелски комплекс „См.“ с идентификатор № \*\*\*\*\*.\*\*\*.\*\*\*.7, с адрес: град См., бул. “Б.” №3; спирането на електрохранването в общите части и заграждането на същите със стари вани, тоалетни чинии, бидета, бюра, строителни материали и др. предмети; както и ОТХВЪРЛЯ иска да бъде осъден „Гранд хотел См.“ АД гр.София да заплати на С. Л. Д. и А. И. О. обезщетение за имуществени вреди - пропуснати ползи от доходи от наем за помещение № 318, представляващо СОС с идентификатор №\*\*\*\*\*.\*\*\*.\*\*\*.7.131 по кадастралната карта на гр.См., одобрена през 2005 г. за периода от 01.05.2019г. до 02.09.2021 г. в размер на 3900 лева, като неоснователни и недоказани.

**ОТМЕНЯ** определение №311 от 06.06.2022година,постановено по гр.д.. №940/2021година по описа на См.ският районен съд като незаконосъобразно постановено.

**ОСЪЖДА** С. Л. Д. ЕГН \*\*\*\*\* и А. И. О. ЕГН \*\*\*\*\*, двамата с адрес гр.См., ул.Х. Асп. №17, вх.А, ет.2, ап.2 АД да заплатят на „ГРАНД ХОТЕЛ См.“ АД ЕИК \*\*\*\*\*, със седалище и адрес на управление: гр.София, ул.Н. К. №25, представлявано от управителя Д. Юл. Индж. направените разноски пред районен съд в размер на сумата 2100 лева, от които 600лева държавни такси и 1500лева за заплатен адвокатски хонорар.

**ОСЪЖДА** С. Л. Д. ЕГН \*\*\*\*\* и А. И. О. ЕГН \*\*\*\*\*, двамата с адрес гр.См., ул.Х. Асп. №17, вх.А, ет.2, ап.2 АД да заплатят на „ГРАНД ХОТЕЛ См.“ АД ЕИК \*\*\*\*\*, със седалище и адрес на управление: гр.София, ул.Н. К. №25, представлявано от управителя Д. Юл. Индж. направените разноски пред окръжен съд в размер на сумата 1118 лева, от които 318 лева за заплатени държавни такси за въззивната и въззивната частна

жалба и 800лева за заплатено възнаграждение на вещите лица.

**РЕШЕНИЕТО** подлежи на обжалване пред ВКС на РБ с касационна жалба при наличие на основанията на чл.284 във връзка с чл.280 ал.1 и 2 ГПК в частта относно предявените в обективно и субективно съединение искове с правно основание чл.109 ал.1 ЗС, а по исковете за присъждане обезщетение за причинени неимуществени вреди и обезщетение за пропуснати ползи от не отдаване на стая №318 под наем решението е окончателно и не подлежи на обжалване на основание чл.280ал.3т.1 ГПК.

**Председател:** \_\_\_\_\_

**Членове:**

1. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_