

# РЕШЕНИЕ

№ 173

гр. Кърджали, 29.10.2021 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**РАЙОНЕН СЪД – КЪРДЖАЛИ, I СЪСТАВ**, в публично заседание на двадесет и девети септември през две хиляди двадесет и първа година в следния състав:

Председател: Мариана К. Гунчева

при участието на секретаря Росица П. Петрова  
като разгледа докладваното от Мариана К. Гунчева Гражданско дело № 20205140100733 по описа за 2020 година

Производството е по чл.109 от ЗС.

В исковата си молба А.П., Д.П. и А.П. сочат, че са собственици на СОС с ид. № \*\*\*\*\*, разположен на третия етаж /втори жилищен / етаж от многофамилна жилищна сграда с ид. № \*\*\*\*\*, находяща се на адрес: гр.Кърджали, ул.Р.\*\* , с предназначение жилище, апартамент на едно ниво, с площ от 110 кв.м.. Ответниците били собственици на намиращия се под имота им СОС с ид.№ \*\*\*\*\*.1, разположен на втори етаж /първи жилищен/ от същата сграда.

За поддържане на обекта си в състояние , позволяващо ползването му като жилище и цялата сграда в техническо състояние, отговарящо на основните изисквания към строежите , било необходимо да се извършат следните дейности: проучване , проектиране и реконструкция на части от съществуваща сградна водопроводна и канализационна инсталация, в това число изграждане на част от сградна водопроводна инсталация за студена вода, обслужваща само обекта на ишците и съответния индивидуален водомерно-арматурен възел; подмяна и/или ремонт на сградната канализационна тръба; нова електрическа инсталация за захранване на обекта, притежаван от ишците. За сградата нямало запазени строителни книжа и липсвали данни за извършвани промени по конструкцията ѝ , което налагало извършване на оглед и обследване на цялата сграда в това число и на обекта , притежаван от ответниците.

Ишците многократно искали от ответниците да им се осигури достъп за извършване на работите, необходими за поддържане на техния имот, като на 27.06.2020г. ответниците били поканени писмено да осигурят достъп до техния имот, но същите не сторили това.

Бездействието на ответниците било неправомерно, защото представлявало отказ да изпълнят задължението си да дадат достъп до техния имот . Вследствие на това неправомерно бездействие, за ищците се създавали пречки за упражняване правото си на собственост върху притежавания от тях обект в пълен обем. Налице била причинна връзка между пречките за упражняване правото на собственост на ищците и бездействието на ответниците, защото без осигуряване на достъп за проучване, проектиране и изпълнение на описаните по-горе СМР било невъзможно ищците да ремонтират имота си, за да го ползват пълноценно съобразно неговото предназначение, както и да го поддържат в състояние, годно за обитаване. Това било така , защото без данни за състоянието на конструкцията на сградата било невъзможно да се прецени начина на изпълнение на необходимите строителни и монтажни работи. Не можело да се прецени и обстоятелството дали работите, необходими за поддържане в изправност на обекта на ищците и цялата сграда, ще засегнат конструкцията на сградата, а от това зависели необходимите процедури за законосъобразното извършване на строителството.

Молят съда да постанови решение, с което да осъди ответниците да преустановят действията, с които препятстват обективно упражняването на правото на собственост на ищците върху притежавания от тях самостоятелен обект в сграда с идентификатор \*\*\*\*\*, разположен в третия /втори жилищен/ етаж от многофамилна жилищна сграда с ид. № \*\*\*\* в гр.Кърджали, ул.Р.\*\*\*, с предназначение жилище, апартамент на едно ниво с площ по документ 89.86 кв.м. за извършване от ищците чрез натоварените от тях лица , притежаващи необходимата правоспособност, на всички действия, необходими за проучване , проектиране и изпълнение на строителни и монтажни работи по реконструкция на части от съществуваща сградна водопроводна и канализационна инсталация, в това число изграждане на част от сградна водопроводна инсталация за студена вода, обслужваща само притежавания от ищците СОС с ид. № \*\*\*\*\* и съответния индивидуален водомерно-арматурен възел и подмяна и /или ремонт на сградната канализационна тръба, както и проектиране и изпълнение на нова електрическа инсталация за захранване на СОС с ид. № \*\*\*\*\*. Претендират разноски.

Ответниците А.Г.Т. и Р.К. Т. , двамата от гр.Кърджали оспорват иска и молят да бъде отхвърлен.

Съдът, за да се произнесе , съобрази следното:

По делото няма спор относно собствеността на самостоятелните обекти в сградата с ид. № \*\*\*\*, находяща се в гр.Кърджали, ул.Р.\*\*\*, както и относно лошото ѝ техническо състояние, както и че нямало запазени строителни книжа на сградата. От това следва необходимостта да се извършат дейности по цялостно архитектурно заснемане на сградата, за да се установи какво е действителното фактическо състояние на същата. Едва след това е възможно да се извърши проектирането на бъдещи инсталации и необходимите за това СМР да бъдат разрешени и изпълнени. В този смисъл е и отговора в т.2 на в.л. арх. С., според която е необходимо да се изготви проект и да се получи разрешение за строеж. Тезата на ответниците , че е достатъчно ищците да възстановят съществувало , но

незаконно фактическо положение е несъстоятелна, тъй като такова възстановяване би представлявало извършване на строеж в отклонение от строителните правила и норми без съответното разрешение.

По делото се доказва, че ищците са искали достъп , но той им е бил отказан. Представена е писмена покана , получена от ответниците. От показанията на св. С. също така се установи необходимостта от осигуряване на достъп от ответниците , предвид крайно наложителния ремонт на имота, както и че такъв отказ бил отказан от ответниците.

Съобразно чл. 51 от ЗС , когато за извършване на работи в един недвижим имот е необходимо да се влезе в друг имот, собственикът на този имот е длъжен да даде достъп за това. Текстът е приложим както за собственици на съседни поземлени имоти, така и за собственици на самостоятелни обекти, построени в рамките на един поземлен имот. Административния ред по чл. 194 от ЗУТ може да се ползва , независимо от гражданскоправния и не е предпоставка за уважаването на иск по чл. 109 от ЗС. Не всяко гражданско притежание за осъществяване на достъп по чл. 51 от ЗС може да бъде изпълнено принудително по административен ред, тъй като той изисква нуждата да е за извършване на разрешени или предписани проучвателни , проектни, строителни, монтажни, контролни и други работи, във връзка с устройството на територията. В този смисъл е Решение №125/06.06.2017г. по гр.д. № 4213/2016г. на ВКС, 4-то отделение. Тоест ако ЗУТ изисква работите да са разрешени или предписани, то за приложението на чл. 51 от ЗС е достатъчно те да са необходими , какъвто е настоящия случай. Ето защо, възраженията на ответниците са несъстоятелни , а ищците проведоха успешно пълно и главно доказване на исковата си претенция , поради което искът следва да бъде уважен като основателен и доказан.

При този изход на делото, следва ответниците да заплатят на ищците направените по делото разноски от 80.00 лева – внесена държавна такса, 409.50 лева – възнаграждение на вещо лице, 1 000.00 лева – адвокатско възнаграждение.

Водим от изложеното, съдът

## **РЕШИ:**

**ОСЪЖДА** А.Г.Т. с ЕГН \*\*\*\*\* и Р.К. Т. с ЕГН \*\*\*\*\*, двамата от гр.Кърджали, ул.Р.\*\*\* №\*\*\*(стар номер \*\*\*) **да преустановят действията си**, с които препятстват обективно упражняването на правото на собственост на А.Т.П. с ЕГН \*\*\*\*\* от гр.Кърджали , ул.С.С.\*\*\*, Д. В. П. с ЕГН \*\*\*\*\* от гр.Кърджали , ул.С.С.\*\*\* и А.В.П. с ЕГН \*\*\*\*\* от гр.София, ж.к. М.\*\*, бл.\*\*, вх.2 върху притежавания от тях самостоятелен обект в сграда с ид. № \*\*\*\*\* , разположен в третия /втори жилищен/ етаж от многофамилна жилищна сграда с ид. № \*\*\*\*\* в гр.Кърджали, ул.Р.\*\*\*, с предназначение жилище, апартамент на едно ниво, с площ 110 кв.м., които действия са изразяват в отказ на достъп до притежавания от ответниците имот с цел извършване на работи в притежавания

от ищите имот, и **ДА ОСИГУРЯТ ДОСТЪП** на ищите А.Т.П. с ЕГН \*\*\*\*\* от гр.Кърджали , ул.С.С.\*\*\*, Д. В. П. с ЕГН \*\*\*\*\* от гр.Кърджали , ул.С.С.\*\*\* и А.В.П. с ЕГН \*\*\*\*\* от гр.София, ж.к. М.\*\*, бл.\*\*, вх.2 до притежавания от ответниците самостоятелен обект с ид. № \*\*\*\*.1, разположен на втори/първи жилищен/ етаж от многофамилна жилищна сграда с ид. № \*\*\*\* с адрес: гр.Кърджали, ул.Р.\*\*\*, ет.2, с предназначение жилище , апартамент на едно ниво с площ по документи 89.86 кв.м., за извършване от ищите чрез натоварените от тях лица , притежаващи необходимата правоспособност, на всички действия, необходими за проучване , проектиране и изпълнение на строителни и монтажни работи по реконструкция на части от съществуваща сградна водопроводна и канализационна инсталация, в това число изграждане на част от сградна водопроводна инсталация за студена вода, обслужваща само притежавания от ищите СОС с ид. № \*\*\*\*\* и съответния индивидуален водомерно-арматурен възел и подмяна и /или ремонт на сградната канализационна тръба, както и проектиране и изпълнение на нова електрическа инсталация за захранване на СОС с ид. № \*\*\*\*\*.

**ОСЪЖДА** А.Г.Т. с ЕГН \*\*\*\*\* и Р.К. Т. с ЕГН \*\*\*\*\*, двамата от гр.Кърджали, ул.Р.\*\*\* №\*\*(стар номер \*\*\*) **ДА ЗАПЛАТЯТ** на А.Т.П. с ЕГН \*\*\*\*\* от гр.Кърджали , ул.С.С.\*\*\*, Д. В. П. с ЕГН \*\*\*\*\* от гр.Кърджали , ул.С.С.\*\*\* и А.В.П. с ЕГН \*\*\*\*\* от гр.София, ж.к. М.\*\*, бл.\*\*, вх.2 направените по делото разноски от 80.00 лева – внесена държавна такса, 409.50 лева – възнаграждение на вещо лице, 1 000.00 лева – адвокатско възнаграждение.

Решението подлежи на обжалване пред КОС в двуседмичен срок от връчването му на страните.

**Съдия при Районен съд – Кърджали:** \_\_\_\_\_