

РЕШЕНИЕ

№ 4561

гр. София, 23.03.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 85 СЪСТАВ, в публично заседание на двадесет и трети февруари през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: **ДЕСИСЛАВА Г. И.ОВА**
ТОШЕВА

при участието на секретаря **НАДЕЖДА АЛ. И.ОВА**
като разглежда докладваното от **ДЕСИСЛАВА Г. И.ОВА ТОШЕВА**
Гражданско дело № 20211110174699 по описа за 2021 година

Производството е образувано по искова молба /уточнена с молби с вх. № 43906/07.03.2022 г. и с вх. № 79949/20.04.2022 г./ на И. К. С. и Г. Б. С. срещу Р. А. П., с която са предявени следните осъдителни искове: иск с правно основание чл. 109 ЗС за осъждане на ответницата да извърши необходимите строително-ремонтни дейности за отстраняване на повредите в собствения ѝ недвижим имот, находящ се в [*****], в резултат на които е възникнал теч в имота на ишците, находящ се в [*****], а при евентуалност – да предостави достъп до имота ѝ за извършване на необходимите ремонтни дейности по отстраняване на повреда във В и К инсталацията, представляваща обща част на етажната собственост и причиняваща наводняването на собствения на ишците имот; частичен иск с правно основание чл. 45, ал. 1 ЗЗД за осъждане на ответницата да заплати солидарно на ишците сума в размер на 1 000 лв. – част от вземане в общ размер на 15 000 лв., представляващо обезщетение за претърпените имуществени вреди в резултат от неотстраняване на причините за теча, ведно със законната лихва от 30.12.2021 г. до окончателното плащане; искове с правно основание чл. 45, ал. 1 вр. чл. 52 ЗЗД за осъждане на ответницата да заплати сумата от 1 000 лв. на ишцата И. К. С. и сумата от 2 000 лв. на ищеца Г. Б. С. – обезщетения за претърпените от тях неимуществени вреди в резултат от възникналите повреди по собствения им недвижим имот, ведно със законната лихва от 30.12.2021 г. до окончателното плащане. Претендират се разноските по делото.

Ишците твърдят, че с ответницата живеят в недвижими имоти, находящи се един над друг в [*****], като ишците са собственици на [*****], а над тях – в [*****], живее ответницата. Излагат, че през пролетта на 2020 г. се появил теч в

банята и кухнята на жилището им, идващ от апартамента на ответницата, че впоследствие се разширил и обхванал съседните стаи, като се появили мухъл и плесен, а мазилката по стената и тавана започнала да почернява, да подпухва и на места да пада, като с времето течът се увеличавал и щетите нараствали – плочките в банята започнали да падат, имало щети в кухнята и коридора, бетонът на панелите започнал да се руши, а арматурата се оголила, поради което жилището станало невъзможно за живеене. Сочат, че многократно опитвали да водят разговори с ответницата, но тя отричала течът да идва от нейния имот. Излагат, че при обследване на теча с термокамера се установило, че повредата идва от банята на [*****], но ответницата отказала предложението им за отстраняване на повредата за тяхна сметка. Твърдят, че били съставени множество констативни протоколи с домоуправителя и със съседни, както и били подадени две жалби до общината и сигнал в полицията. Считат, че ответницата трябва да извърши необходимите строително-ремонтни дейности по отстраняване на повредите в нейното жилище, а евентуално – ако се установи, че течът се дължи на компрометиране на елементи от В и К инсталацията, представляващи обща част за етажната собственост, но находящи се в жилището на ответницата, последната следва да предостави достъп до тези общи части за извършване на необходимите проверки, проучване и ремонт или основно обновяване на компрометираните елементи. Сочат, че ответницата им дължи обезщетение за увреждането на имота им, дължащо се на нейното бездействие по неотстраняване на причините за теча в тяхното жилище, което претендират солидарно в качеството си на съпрузи и собственици на увредения имот, както и обезщетение за неимуществени вреди. Твърдят, че течът, довел до наводнения в имота им, създал изключителен стрес и дискомфорт за тях. Излагат, че ищецът С. страда от множествена склероза и е преживял по-интензивно случващото се – не можел да спи, страхувал се, променил се, изгубил интерес към всичко, затворил се въщи, изпаднал в депресия, имал затруднения да се придвижва в дома си заради това, че подът често бил във вода, постоянно говорел, че мазилката и панелите ще паднат на главата му, проблемите обострили заболяването му и не можел да диша от миризмите на влага, канализация и мухъл, а ищцата С. изпитвала притеснения за жилището и за състоянието на съпруга си, не можела да спи, изпитвала огромни неудобства да отводнява помещения и да живее в непоносими условия, като те започнали да посещават лекари и да пият успокоителни.

В срока по чл. 131, ал. 1 ГПК ответницата е подала отговор на исковата молба, с който оспорва предявените иски като неоснователни. Заявява, че след смъртта на баща ѝ Атанас Вельов Петков на 03.10.2018 г. жилището е необитаемо заради лошото му състояние, поради което на 07.02.2019 г. е подадено заявление за спиране на топлата вода и парното, приподписано от домоуправителя и съседи, и през периода от м. 10.2020 г. до м. 05.2021 г. в жилището реално не е ползвана вода. Излага, че още преди смъртта на баща ѝ в жилището имало множество проблеми заради течове, предизвикани от горните апартаменти. Изтъква, че повредите в жилището на ищите са възникнали от течове от горните апартаменти и поради излИ.е на мръсната вода след почистване на входа в прилежащата към асансьора шахта, както и поради това, че някои от собствениците във входа са правили незаконни преустройства в жилищата си, измествайки водопроводните и канализационните

инсталации в други помещения. Излага, че на 24.05.2021 г. е проведено Общо събрание на етажните собственици, на което било взето решение да бъде извършено сканиране с термокамера от жилището на ищите към горните етажи, за да се установи от къде идва течът, но то не е изпълнено. Оспорва здравословните проблеми на ищите да са резултат от нейно противоправно поведение. Моли за отхвърляне на исквете. Претендира разноски.

С протоколно определение от 03.11.2022 г. е допуснато увеличение на иска за обезщетение за имуществени вреди от сумата от 1 000 лв. – частичен размер на вземането, на сумата от 7 000 лв. – пълен размер на вземането.

Съдът, като съобрази доводите на страните и обсъди събраните по делото доказателства поотделно и в тяхната съвкупност, намира за установено от фактическа и правна страна следното:

Предявени са при условията на обективно евентуално съединяване искове с правно основание чл. 109 ЗС за осъждане на ответницата да отстрани повредите в собствения ѝ имот, станали причина за теч в ищцовия имот, евентуално – да предостави достъп до имота си за отстраняване на повредите във В и К инсталацията, станали причина за теча в жилището на ищите, както и кумулативно съединени с тях искове с правно основание чл. 45, ал. 1 ЗЗД за заплащане на обезщетения за имуществени и неимуществени вреди, настъпили в резултат на противоправно поведение на ответницата, изразяващо се в неотстраняване на повредите в собствения ѝ имот.

По главния иск с правно основание чл. 109 ЗС:

Негаторният иск като иск за защита на собствеността предоставя правна защита на правото на собственост срещу всяко пряко и/или косвено неоснователно въздействие, посегателство или вредно отражение над обекта на правото на собственост, което пречи на допустимото пълноценно ползване на вещта /имота/ според нейното предназначение, но без да отнема владението на собственика. Това въздействие или посегателство може да се изразява в действие или бездействие, като чрез предявяване на иска по чл. 109 ЗС се цели преустановяването на същите, които пречат на ищеца да упражнява неговото право на собственост, т.е. следва да е налице неправомерно въздействие върху имуществената сфера на ищеца, за да е адекватна и търсената с иска по чл. 109 ЗС защита срещу въздействия, надхвърлящи законните ограничения на собствеността.

В Решение № 150/25.05.2011 г. по гр.д. № 551/2010 г. на ВКС, II ГО, е прието, че не всяко въздействие върху имота може да обоснове основателност на предявения по чл. 109 ЗС иск, а само онова въздействие, което засяга неоснователно обекта и посредством което обективно се създават пречки за упражняване на установения правен режим на ползване на имота, като по този начин се накърняват правата на собственика и се създават пречки правото на собственост да се упражнява в пълен обем. В същия смисъл е и т. 3 от ТР № 4/06.11.2017 г. по тълк. д. № 4/2015 г. на ОСГК на ВКС, според която: „За уважаване на иска с правна квалификация чл. 109 ЗС е необходимо ищецът да докаже, че неоснователното действие на ответника му пречи да упражнява своето право“. Както е прието в мотивите към

това тълкувателно решение, понякога естеството на извършеното от ответника нарушение е такова, че е ясно, че с него се пречи на собственика да упражнява правото си в пълен обем. В процеса следва да бъде установена връзката между неоснователното действие и създаденото състояние на пречене на упражняване правото на собственост.

Негаторният иск предоставя защита на правото на собственост, която може да бъде упражнена срещу всяко трето лице, което създава или се ползва от /поддържа/ създадено противоправно състояние, което ограничава, смуцава или пречи на пълноценното ползване на вещта /имота/ според нейното предназначение. Следователно пасивно легитимиран да отговаря по предявения по реда на чл. 109 ЗС иск е този, който извършва неоснователно действие или поддържа вече създадено противоправно състояние, с което създава пречки за упражняване на правото на собственост на ищеца.

В случая негаторните иски са предявени срещу ответницата в качеството ѝ на собственик на съседен апартамент, за когото се излагат твърдения в исковата молба, свеждащи се до това, че с бездействието си по неотстраняване на повреда в нейния имот причинява теч в ищцовия апартамент и така засяга правото на ищите да го ползват по предназначение, защото той е станал негоден за живеене. С предявения главен негаторен иск се цели твърдяното от ищите поддържане на противоправно състояние от ответницата да бъде прекратено чрез задължаването ѝ да извърши необходимите строително-ремонтни дейности за отстраняване на повредите в нейния имот.

За да бъде уважен искът по чл. 109 ЗС, 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 препятства 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 препятстване упражняването на правото на собственост на ищеца от тези действия. Неоснователното действие следва да е такова, че да създава пречки за ползване на собствената вещ.

Ето защо по предявения главен иск с правна квалификация чл. 109 ЗС в тежест на ищите е да докажат следните обстоятелства: че са собственици на засегнатия имот – [*****], находящ се в [*****], ет. 1; осъществено от ответницата неоснователно въздействие върху ищцовия имот – непредприемане на действия по отстраняване на теч, произхождащ от нейния имот и довел до наводнения и повреди в ищцовия имот; че именно неоснователното въздействие от ответницата ограничава, смуцава или препятства възможността на ищите да ползват пълноценно имота си по предназначение, а в тежест на ответницата е да докаже възражението си, че течът произхожда от други имоти.

С Определение № 23336/12.09.2022 г. е обявено за безспорно, че ищите са собственици на [*****], находящ се в [*****], ет. 1.

Липсва спор по делото, че ответницата е собственик на [*****] в същата сграда, намиращ се над ищцовия имот.

Страните не спорят, а и при съвкупната преценка на показанията на свидетелите М. и м., заключенията на двете съдебно-технически експертизи и писмените доказателства на л. 10 – 13 и л. 16 от делото се изяснява, че през 2020 г. в ищцовия имот се е появил теч, който и към датата на устните състезания се появява периодически.

Спорен е въпросът дали течът в апартамента на ищите произхожда от имота на ответницата. Относно изясняването му са показанията на свидетелите М. и м., заключенията на двете съдебно-технически експертизи и част от писмените доказателства. Показанията на свид. Анов не съдържат никаква информация, относима към този въпрос и изобщо – към правния спор.

Свид. М. – съсед на страните, разказва следното: В апартамента на С.и – основно в кухнята, преди около 2 – 2 и половина години е започнал периодически да се появява много силен теч, когато се консумира вода в апартамента над техния. Много пъти М. е виждал теча, при който тече вода в ъгъла между стената и тавана, тя тече по стената и образува голяма локва вода. В последната година той е виждал такъв теч при ищите поне 6 – 7 пъти. В апартамента над ищцовото жилище живеят съпругата, дъщерята и внукът на бившия собственик, но от известно време те не живеят постоянно там. Когато идват периодически и ползват вода, кухнята на ищите „се налива“. Кухнята на С.и започнала да се руши, като дори започнала да избива вода и в антрето. В блока няма други течове.

Свид. м. – управител на етажната собственост, разказва следното: В сградата преди около 4 години са сменени всички вертикални щрангове и кранове. Ответницата и майка ѝ не живеят в [*****] от около 3 години и половина, а пребивават там понякога за няколко часа през деня. м. е влизал в кухнята и банята на този апартамент повече от четири пъти, като там е трудно за живеене, но по стените няма видими следи от течове от горните етажи. През последните 2 – 3 години има теч на общата стена между кухнята и банята в [*****]. През 2020 г. е извършено замерване с термокамера, като на снимките ясно е маркирано мястото, където видимо има проблем – в пода между банята и кухнята в [*****]. м. няколко пъти е викан по сигнал на живущите в [*****] заради теча, като всеки път мокрите петна се появявали, когато има присъствие на горния етаж. На 03.03.2021 г. е повикан от ищите и видял в жилището им „водопад“, като на пода имало около 3 см. вода, която те изгребвали с лопата. Отишъл в горния апартамент и бил настоятелен, за да му отворят. В апартамента по това време били синът и внукът на ответницата, като единият от тях излязъл от банята по хавлия и м. го помолил да спре водата. Свидетелят отишъл на третия и на горните етажи и проверил всички ревизионни отвори в банята и кухнята, но навсякъде било сухо. След това се върнал на първия етаж и видял, че „водопадът“ на стената е спрял. Няколко месеца след това ищецът му се обадил отново заради теч на същото място по стената, който не бил толкова голям, но бил видим. Съставили комисия със секретаря на блока и отново проверили етажите – в ревизионния отвор било сухо и нямало теч или капане по етажите, а на втория етаж ответницата му

отворила вратата и видял майка й Й. по халат и с кърпа, като било видимо, че е ползвала банята. На 07.09.2022 г. имало Общо събрание, като част от повода за свикването му бил течът при ищците. Взето било решение да се направи проверка от комисия. При проверката от втория до осмия етаж никъде не били констатирани течове, включително не били установени стари видими течове в банята, кухнята и коридора, но били констатирани следи от системния теч по стените и тавана в [*****] на първия етаж. Понастоящем при ищците няма теч, а преди около 2 седмици /спрямо датата на разпита/ се появило само едно петно, след като един ден имало хора в горния апартамент. За това м. бил уведомен от С., който му се обадил и казал, че хората отгоре са там и отново има теч. Този случай бил 1 – 2 дни след извършено посещение от вещо лице. Свид. м. е разговарял многократно с ответницата, а на Общото събрание на 07.09.2022 г. й предложил да изкъртят, защото проблемът вероятно е в пода, където се събират всички канали, и ако се установи, че има спукване на коляно, нарушаване или липса на уплътнение, ремонтът да го поеме тя, а ако не се открие проблем, живущите в блока да извършат ремонта за тяхна сметка, като поискал от нея писмено съгласие за това, но отговор не получил.

Заключението на съдебно-техническата експертиза на инж. С. и неговите разяснения в открито заседание относно релевантните по главния негативен иск обстоятелства са в следния смисъл: Установени са следи от течове на вода от по-горен етаж и увредени мазилки и облицовки по пода и стените на банята и кухнята на ищците, но течовете са стари и по време на огледа стените и таваните са били сухи, като следи от стари течове има и на стената между балкона и спалнята. При направената проба с пускане на вода от горестоящия апартамент на ответницата, който по време на огледа и преди това не е бил обитаван, не са констатирани течове в ищцовия апартамент. Не може да се определи давността на течовете. Засегнати от влага в имота на ищците са: таванът и стената към вертикалния инсталационен канал в банята – с частично отлепени и паднали керамични плочки по стената и петна от просмукана влага и подкожувана мазилка по тавана; стената на кухнята, граничеща с банята и с вертикалния канализационен и водопроводен щранг – със силно повредена мазилка и отлепени керамични плочки; част от тавана в кухнята /откъм банята/ – с паднала мазилка, като там армировката е ръждясала и оголена; тавана в тъмния коридор /преддверие към кухнята и банята/ и ръба между стената на банята и тавана – петна от просмукана влага, но без разрушаване на мазилката; стената между спалнята и балкона на ищеца /над щорца на прозореца/ – стари петна от проникнала влага поради системно преполИ.е на цветята на горния балкон. По време на огледа вещото лице не е констатирало теч на вода или навлажняване по стени и тавани в ищцовия имот, а пораженията там се дължат на стар теч на вода, който не е установен по време на огледите. Течът е бил от по-високо разположен имот и вероятно е бил в инсталационния канал, като е причинил щети както в ищцовия имот, така и в имота на ответницата и в по-гореразположени имоти. В банята на ответницата има отлепени керамични плочки на стената на инсталационния канал и причината за това е проникнала влага зад тях, но по време на огледа стената е била суха. На стената на кухнята към банята в имота на ответницата има стари петна от проникнала влага, но по време на огледа стената е била суха. В случая има поражения от влага в баните и

кухните на първи, втори и трети етаж, като е малко вероятно, ако тече вода от горните етажи, включително от шахтите, да не се наводни/намокри апартаментът непосредствено под теча, а при движението на водата тя да „прескочи“ етаж и да нанесе поражения на по-долен етаж. Инсталационният канал, в който са разположени водопроводните и канализационни щрангове, по време на огледа е бил сух. Много вероятна е и възможността за теч на вода от банята в апартамент на ответницата – от връзки, до които няма визуален достъп, или пропуски през фугировката на подовите керамични плочки, където на места е установена липсваща фугираща смес, което е предпоставка за минимално проникване на вода, но такъв теч може да се установи само при редовно използване на апартамент.

Вещото лице инж. Н. е извършило повторна и допълнителна съдебно-техническа експертиза и дава следното заключение ведно с разяснения в открито съдебно заседание: В ищцовия имот в кухнята /граничеща с банята, коридора и остъклена тераса/ има активно влажно петно с размери 60 см./20 см., с приблизително елипсовидна форма, намиращо се на стената, граничеща с банята, като то се намира под подовия сифон в банята на ответницата и непосредствено под отводняването на кухненската мивка на ответницата, както и има активно влажно петно между стената, граничеща с банята, и тавана на ищците, където е видима армировката на стоманобетоновата плоча. Активно влажно петно /активен теч/ е теч, който се характеризира с водонасищане на определена зона по стена/таван, като освен че визуално се отличава от сухата част и може да се установи чрез докосване с ръка, но се измерва и чрез влагомер. Възможно е да се прояви като конденз, капки или водна струя. На остъклената тераса са налични петна от стар /неактивен/ теч между тавана и стената, граничеща със спалнята. В коридора е налично петно от стар /неактивен/ теч в ъгъла, сключен между тавана и стените на банята и кухнята. Стар /неактивен/ теч е теч, който се характеризира с промяна в цвета на мазилката или покритието на стена/таван след многократно мокрене и съхнене, като често резултатът е повредена /подкожушена/ мазилка или покритие на стена/таван. В банята липсват стенни керамични плочки, с които е облицована инсталационната кутия /инсталационния канал/, има обрушвания по тавана на банята над вратата и в участъка под подов сифон на ответницата. Инсталационната кутия е в лошо конструктивно състояние – изградена е от метални профили по ъглите, които са силно корозирали и са се раздули, в резултат от което са се получили деформации по самата инсталационна кутия, но без щети по В и К мрежата. По време на огледа при ищците преди направените експерименти за водоплътност и свързаност на тръбите в апартамент на ответницата инсталационната кутия и тръбите /водопроводни и канализационни/ са сухи във видимата им част /около ревизионния отвор/ и няма активни влажни петна и течове. При направения оглед в [*****] е установено: отлепяне на плочки в банята в обхвата на инсталационната кутия, която не е в добро конструктивно състояние, но липсва активен теч, а в инсталационната кутия има следи от стар теч от горните етажи; подкожушена мазилка във видимата част на кухнята – на стената, граничеща с коридора /над вратата/, причинена от стар /неактивен/ теч, като няма омокряне на стените на кухнята, а състоянието на стените на кухнята зад кухненския шкаф не може да се установи без неговия демонтаж, като

раздуването на шкафа не сочи категорично състоянието на стената зад него предвид състоянието на самия шкаф, неговата възраст и липсата на вентилация в кухнята. В апартамента на ответницата са проведени два експеримента – водна проба чрез пускане на вода от всички водопроводни смесители и арматури /душ в баня, мивка в баня, тоалетна и мивка в кухня/ и затапване на подовия сифон в банята за установяване на водоплътност на подовата настилка. При експериментите е установен неправилен наклон на подовата настилка в банята на ответницата – освен наклон към подов сифон има видим наклон и към вратата и тоалетната чиния, а при възстановяване на отводняването на банята водата от пода се оттича твърде бавно, което сочи на възможно запушване на сифона. Около 10 минути след затапването на подовия сифон в банята на [*****] и теста за водоплътност се е появил активен теч /струйки вода/ вътре в инсталационната кутия от [*****] към [*****], видим през ревизионен отвор на инсталационната кутия в банята на ищците. Няколко дни след това е налице на същото място увеличаващо се мокро петно по стената на кухнята на ищците, граничеща с банята, което в следващите няколко дни е с приблизително еднакви размери, което потвърждава, че след проведения експеримент банята на ответницата не е ползвана. Нормално е, че то се е проявило след няколко дни, защото бетонът е порест, проникването е по гравитачен път – отгоре надолу, а поради поръзността на бетона разпространението на водата става капилярно, т.е. с бавна скорост – след 2 – 3 дни. При нормална употреба на банята в [*****] без запушване на сифона този теч също ще се прояви, но по-бавно и ще е бърже с по-широко разпространение по стените, именно защото бетонът е порест и му трябва време да се водонасити, т.е. ще има теч, но няма да изглежда точно по този начин, както при експеримента. Петното от този теч е в кухнята на ищците, защото кухнята и банята са граничещи, а в банята има плочки и ламели и няма пряка видимост към бетона, като е възможно и там да има следи от теча, но те не се виждат. Дори при много кратко ползване на банята на ответницата, при което има намокряне на подовите плочки, а сифонът не е запушен, най-вероятно ще се увеличи мокрото активно петно в кухнята на ищците, но в такъв случай е възможно да не се появи струя в инсталационната кутия. Във видимата част на канализационната система в кухнята на ответницата има неправилно свързване на канализационните тръби, които са видимо по-нови от тръбите в банята – чрез калчища, но при водната проба няма появили се капки или намокряне на тръбите или стената, а връзката между отводняването на кухнята и вертикалния канализационен клон не е видима, защото свързването е в инсталационната кутия на нивото на подовата плоча на [*****] /респ. на таванна почва на [*****]/, поради което не е възможен визуален оглед през оставения ревизионен отвор в инсталационната кутия. Вертикалната водопроводна инсталация /намираща се в инсталационната кутия/ в [*****] е суха във видимата ѝ част, като тръбите са свързани правилно, а при отворени кранове преди водомерите и затворени смесители водомерите не отчитат потребление, т.е. няма авария на водопроводната инсталация в [*****], което се потвърждава и от вида на нанесените щети в [*****], защото при водопроводна авария течовете са постоянни, най-често видими, като влажните петна не съхнат и се увеличават прогресивно, защото са постоянни, а не проявяват периодичност. Вертикалният канализационен клон в

[*****] също е сух, т.е. няма теч от горни етажи. Не е възможно установяване на състоянието на тръбната връзка между мивка в кухня и вертикален канализационен клон в [*****] с никакви технически средства освен чрез разБИ.е и разкъртване на стената на кухнята или инсталационната кутия. Активен теч в общата инсталационна кутия не е установен в [*****], [*****] и апартамент № 46, които се намират един над друг, но има следи от вътрешната и от външната част на инсталационната кутия от стари течове и в трите апартамента. Причината за теча при ищците е комплекс от фактори в банята на ответницата – лоши подови фуги, неправилен наклон на пода в банята, неправилно работещ подов сифон и липса на вентилация в банята на ответницата. Дефектът в подовия сифон в банята на [*****] е видим веднага при затапването му, защото се появява теч в инсталационната кутия. Касае се за напълно амортизиран подов сифон, който е на над 30 години и не изпълнява функцията си, като вероятно има некачествена тръбна връзка между подовия сифон и вертикалния канализационен клон, което може да се установи чрез разБИ.е на пода и инсталационната кутия, или просмукване между подовия сифон и подовите плочки в банята на [*****]. Другата установена причина за теч /струйки вода/ в инсталационната кутия е липсата на подова фугираща смес /фуга/ между подовите плочки в банята на ответницата, като този дефект се забелязва няколко дни по-късно – след водонасищане на бетона. Евентуален теч в инсталационната кутия, минаваща през кухните на всички апартаменти от тази страна и намираща се в ъгъла, заключен между асансьорната клетка и кухните, няма връзка с петната при ищците, защото тази кутия е на около 2 метра от петната. Причината за теча не е авария на водопроводната инсталация за топла и студена вода в [*****], нито авария на вертикалния канализационен клон, който е общ за всички етажи, нито неправилно свързване на тръбите във видимата им част /мивка в баня, тоалетна в баня и мивка в кухня/ в [*****]. Петната в кухнята на ищците не се дължат на старите течове в инсталационната кутия на ответницата, произтичащи от горните апартаменти, което следва от местоположението на петната. Теоретично е възможно, ако тече вода от горните етажи, включително от шахтите, да не се наводни /намокри/ апартаментът непосредствено под теча, а да се намокрят апартаменти на по-нисък етаж, но само при положение, че съответният незасегнат апартамент е хидроизолиран, а в случая не е установена хидроизолация в инсталационната кутия на никой от проверените апартаменти, поради което при теч в апартамент № 46 или апартамент на по-горен етаж в същото вертикално направление не е възможно да не се отрази върху стени, таван или инсталационна кутия в [*****], да го „прескочи“ и да нанесе щети само в [*****]. Установено е преустройство на вътрешната В и К мрежа на апартамент № 50, но той се намира на четвъртия етаж в средната колона апартаменти, поради което ако преустройството е некачествено, то не би засегнало ищцовия имот.

По въпроса относно причината за теча в ищцовия имот съдът кредитира напълно заключението на инж. Н. като пълно, обективно, компетентно и обосновано. В тази връзка съдът отчете, че той е извършил визуален оглед в имотите на ищците и на ответницата и в апартамент № 46 /на третия етаж/ и апартамент № 50 /на четвъртия етаж/, както и водна проба и експерименти за доказване на водоплътност на подовата настилка в банята на

ответницата, на проводимост и свързаност на подов сифон в банята на ответницата към вертикалния канализационен клон и на проводимост и свързаност на сифон на кухненска мивка към вертикалния канализационен клон, като е използвал при експертното изследване необходимия инструментариум /влажометър/ и е съобразил заключението на първоначалната експертизата и данните от свидетелските показания, както и допълнителните данни, предоставени му от ищеца С., за последващи спрямо извършените огледи и тестове промени в петното, поради което неговото заключение е резултат на пълно и всестранно експертно изследване на всички възможни хипотези за причината за теча. Той сочи категорично като причина за теча при ищите комплекс от дефекти в банята на [*****], като изключително аргументирано отхвърля всички твърдени от ответницата като възможни други причини за теча.

От друга страна, заключението на инж. С. в частта относно причината за теча е лишено от всякаква категоричност, като причина за което се изтъква от него обстоятелството, че [*****] не е постоянно обитаван и в него не се черпи постоянно вода. Прави впечатление обаче, че извършената от това вещо лице експертиза не се отличава като достатъчно всеобхватна и задълбочена, защото е направен само един експеримент – водна проба с пускане на всички водочерпни прибори в [*****] за повече от 10 минути, както и визуален оглед на фугите и видимите меки връзки, но не са направени експерименти за водоплътност на подовата настилка в банята на ответницата и за проводимост и свързаност на сифоните към вертикалния канализационен клон. Следователно инж. С. не е събрал по експертен път всички необходими и възможни данни, което според съда е причина за липсата на категоричност на неговото заключение относно причината за теча в имота на ищите – от една страна сочи, че се касае за стар теч на вода в инсталационния канал, който е причинил щети и на имота на ответницата и други гореразположени имоти /т.е. не произхожда от апартамента на ответницата/, а от друга страна – че е много вероятна и възможността за теч на вода от банята на ответницата – от връзки, до които няма визуален достъп, или пропуски през фугировката на подовите керамични плочки, което обаче може да се установи само при редовно ползване на апартамента. Следователно това заключение, което впрочем не изключва като причина за теча неизправности в банята на ответницата, а единствено сочи и друга възможна причина, не може да опровергава извода на съда, че причина за теча при ищите са дефекти в банята на ответницата.

Този извод намира опора и в показанията на свидетелите М. и м.. Съдът кредитира показанията им в обсъдените по-горе части с изключение на заявеното от свид. М., че течът от кухнята започнал да се разпростира и в антрето, доколкото от заключението на инж. Н. се опровергава следите от теч в коридора да имат връзка с установените дефекти в банята на ответницата, както и с изключение на посоченото от свид. м., че при посещения в имота на ответницата нямало следи от стари течове и че при проверка от комисия не са установени следи от стари течове в горните апартаменти, защото в тази част те се опровергават от заключенията на двете експертизи. Във всички други обсъдени части показанията на тези

свидетели /особено на свид. м./ са детайлни, логични, последователни и добросъвестно дадени, доколкото не се установиха близки или влошени отношения на М. и/или м. с някоя от страните по делото, като заявеното от тях намира потвърждение по експертен път в заключението на инж. Н..

Изводът, че причина за теча в ищцовия имот е състоянието на банята на ответницата, не се опровергава от представеното Заявление до „[*****]“ за промяна на прогнозните количества на топлинна енергия поради отсъствие от имота за повече от 3 месеца, доколкото не се установява заявеното намерение да не се ползва топла вода да е осъществено, а напротив – от показанията на свид. м. категорично се изяснява, че всеки път, когато ищите са се оплакали от пореден теч в имота им, той е установявал лице в имота на ответницата, което видимо току-що е ползвало банята. От представените от ответницата фактури, издадени от „Софийска вода“, дори се установява консумацията на вода в имота след датата на подаване на заявлението до „[*****]“.

За ответницата в качеството ѝ на собственик на имот в сграда в режим на етажна собственост съществува задължение съгласно чл. 6, ал. 1, т. 2 ЗУЕС да не причинява вреди на други обекти в сградата. В случая тя е нарушила това свое задължение, като е поддържала банята си в състояние, което има вредно въздействие върху собствения на ищите имот.

Ищцовият имот представлява апартамент и от доказателствата по делото се установява, че се ползва като жилище. Жилището е предназначено за постоянно обитаване, а несъмнено появата на теч в него има за последица влошаване на хигиенно-битовите условия за живеене, като показанията на свид. М. сочат, че се касае за течене на вода по стената на кухнята, граничеща с банята, а свид. м. описва ситуацията като „водопад“, довел до събиране на 3 см. вода на пода, която трябвало да се изгребва с лопата. Поради това съдът намира, че бездействието на ответницата – непредприемане на необходимите строително-ремонтни работи за отстраняване на повредите в банята на нейния апартамент, при положение че е многократно уведомявана за проблема, което се установява от показанията на свид. м. и от присъствието ѝ на Общите събрания на етажната собственост, на които е обсъждан този проблем, създава за ищите пречки за упражняване на правото им на собственост, които са по-големи от обикновените.

В случая търсена от ищите по реда на чл. 109 ЗС защита съответства на естеството и тежестта на неоснователното въздействие върху имота им, поради което искането за осъждане на ответницата да извърши необходимите строително-монтажни работи е основателно. Техният вид се установява от заключението на повторната и допълнителна съдебно-техническа експертиза, като необходимостта от извършването им е обоснована при изслушване на вещото лице в открито заседание, а именно: демонтаж на тоалетни чинии в [*****] и [*****]; разкъртване/демантиране на инсталационна кутия в обхвата на [*****] и [*****] – без тръбните инсталации /В и К/; разкъртване/демантиране на подова настилка в баня на [*****]; подмяна на подов сифон и всички връзки от баня и кухня към вертикален канализационен клон в [*****]

чрез осигурен достъп от ищите за монтажните дейности; изграждане на инсталационна кутия в [*****] и [*****] и облицоването ѝ; възстановяване на подова настилка с правилен наклон към сифона. Не е установен проблем с водопроводната мрежа, но въпреки това е препоръчана подмяна на съществуващата водопроводна мрежа с нови тръби. Част от ремонтните дейности, необходими за отстраняване на повредата и преустановяване на теча от банята в [*****] към жилището на ищите, следва да се извършат в банята на ответницата, а по отношение на тези, които по необходимост предполагат достъп до жилището на ищите, е приложима разпоредбата на чл. 51 ЗС, съгласно която, 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.

Следователно главният негативен иск е основателен и следва да бъде уважен, поради което евентуалният иск с правно основание чл. 109 ЗС не следва да бъде разглеждан.

По исковете за обезщетение за имуществени вреди:

Предявени са субективно активно съединени осъдителни искове с правно основание чл. 45, ал. 1 ЗЗД за заплащане от ответницата на ищите при условията на активна солидарност на обезщетение за имуществени вреди, за които се твърди, че са причинени от противоправно и виновно поведение на ответницата, изразило се в бездействие – непредприемане на действия по отстраняване на повреди в нейния имот, засягащи собствения на ищите апартамент.

Основателността на исковете се обуславя от кумулативното наличие на елементите на следния фактически състав: поведение; противоправност на поведението; вина; настъпили вреди; причинна връзка между вредите и противоправното виновно поведение. Противоправността не подлежи на доказване, доколкото изводът за наличието ѝ не е фактически, а представлява правна преценка на деянието от гледна точка на действащите разпоредби. Останалите елементи от обективната страна на фактическия състав трябва да се докажат от претендиращите обезщетението съобразно правилата за разпределение на доказателствената тежест. В случая това означава, че ищите следва да докажат при условията на пълно и главно доказване настъпването на посочените в исковата молба имуществени вреди, техния размер и причинната им връзка с твърдяното противоправно поведение на ответницата, изразяващо се в бездействие по повод периодично появяващ се в ищцовия имот теч. Субективният елемент от състава – вината, се презюмира съгласно чл. 45, ал. 2 ЗЗД, поради което се приема за доказан при липсата на ангажирани доказателства от ответниците за оборване на законовата презумпция. Липсата на която и да е от посочените кумулативни предпоставки води до неоснователност на претенциите.

В случая се установява от заключението на повторната и допълнителна съдебно-техническа експертиза, че причина за периодично появяващия се теч в жилището на С.и е комплекс от дефекти в банята на ответницата, което се потвърждава и от непосредствените възприятия на свидетелите М. и м., за което бяха изложени съображения по негативния иск, които не следва да бъдат преповтаряни.

Установява се при съвкупната преценка на показанията на свид. м. и представените протоколи от Общи събрания, че ответницата е била уведомена за оплакванията на ищците, но е бездействала. Този извод не се опровергава от представения от нея Протокол от Общо събрание на етажната собственост на 24.05.2021 г., на което е взето решение, подкрепено и от нея, за повторно сканиране с термокамера за установяване на източника на теча в имота на С.и, след като няма данни това решение да е изпълнено. Следователно липсата на предприети действия от ответницата за справяне с проявяващия се при ищците теч, дължащ се на неизправности в нейната баня, сочи на реализирано от нея поведение, което е противоправно, защото е в разрез със задължението ѝ по чл. 6, ал. 1, т. 2 ЗУЕС, а и нарушава генералната забрана да не се вреди другиму.

От заключението на повторната и допълнителна съдебно-техническа експертиза ведно с разясненията на вещото лице в открито заседание се установяват щетите по ищцовия имот, които са следствие от теча, причинен от бездействието на ответницата, а именно: в кунята по стената, граничеща с банята и коридора, има повредена /липсваща/ мазилка, което е по-драстично в участъка под банята на ответницата, където има видими бетон и армировка от конструктивната част на сградата, а над вратата има повредена /подкожухена/ мазилка; в банята липсват стенни керамични плочки, повредена /подкожухена/ е мазилката на тавана над вратата и в участъка под подовия сифон на ответницата. Всички те са резултат от употребата на банята при ответницата преди извършването на експериментите. Конкретно по отношение на щетите в кухнята извод, че те се дължат на произтичащия от имота на ответницата теч, следва и от показанията на свидетелите М. и м.. Останалите установени щети в ищцовия имот /деформирана инсталационна кутия в банята, щети в коридора и на остъклената тераса, следи от течове по кутията в кухнята, която е близо до асансьора/ не се доказва да се намират в причинно-следствена връзка с противоправното поведение на ответницата, поради което за тях не се дължи обезщетение от нея. По изложените съображения съдът приема, че част от имуществените вреди по жилището на ищците – тези в кухнята и в банята /без щетите по инсталационната кутия/, са резултат от противоправно бездействие на ответницата.

По отношение на техния размер съдът не кредитира заключението на първоначалната съдебно-техническа експертиза, защото то е необосновано в тази част. Стойността на ремонта за всяко от засегнатите помещения е определена от инж. С. единствено въз основа на „Справочник на цените в строителството“, бр. 2/2022 г., но самият той посочва, че справочникът се актуализира четири пъти годишно, а в случая е ползвал негова неактуална към датата на изготвяне на заключението редакция. Вещото лице посочва, че справочникът съдържа осреднени цени за страната, но не е отчело общоизвестния факт, че осреднените цените в гр. София, където се намира увреденият имот, са по-високи от тези в по-малките градове, поради което съдът счита, че при извършване на експертизата вещото лице е следвало да поиска и реални оферти. Ето защо съдът намира, че посочените от инж. С. стойности не съответстват на реалните пазарни условия, респ. присъждането на съобразени с неговото заключение суми не може да доведе до обезщетяване на реално понесените от

ищите вреди от теча в имота им. При това положение и доколкото вещото лице по повторната и допълнителна съдебно-техническа експертиза не посочва различни стойности, защото също не е съобщило реални офертни цени, съдът намира, че размерът на имуществените вреди следва да бъде определен по реда на чл. 162 ГПК, която разпоредба позволява на съда, когато искът е установен по основание, но няма достатъчно данни за неговия размер, да го определи по своя преценка. Ето защо съдът приема, че размерът на понесените от ищите имуществени вреди възлиза на сумата от 2 500 лв.

Съдът намира, че след като се претендира обезщетение за имуществени вреди, засегнали съсобствен имот, то и двамата съсобственици на увредения имот разполагат с активна материалноправна легитимация.

С Определение № 23336/12.09.2022 г. е обявено за безспорно, че ищите са съпрузи. Видно е от доказателствата, че увреденият имот е придобит по време на брака. Доколкото не се установява противното, съгласно чл. 18, ал. 2 СК съдът приема, че имотът е придобит в режим на общност. Въпреки това липсва основание за солидарно присъждане на обезщетението на ищите, защото противно на техните доводи солидарността не произтича от закона – разпоредбата на чл. 32, ал. 2 СК е приложима по отношение на съпрузите в качеството им на длъжници, но не и в качеството им на кредитори на вземане. При това положение и доколкото по аргумент от чл. 28 СК дяловете на съпрузите в имуществената общност са равни, следва на всеки от тях да бъде присъдена по 1/2 от вземането, т.е. сумата от по 1 250 лв., ведно със законната лихва от 30.12.2021 г. до окончателното плащане, като искането за присъждане на обезщетението при условията на активна солидарност бъде отхвърлено.

По исковете за обезщетения за неимуществени вреди:

По отношение на тези искове важи всичко изложено по-горе относно осъществяването от ответницата на противоправно поведение.

Настъпването в резултат от това на неимуществени вреди за ищите и причинната им връзка с поведението на ответницата се установяват от показанията на свид. М.. Той разказва, че всеки ден вижда ищеца, че той се тормози заради теча, притеснен е и много изнервен, често седи отвън във входа, за да не гледа в какво състояние е кухнята му, виждал го е да трепери от притеснение и знае, че взема успокоителни лекарства, а съпругата му живее в Англия и с нея се виждат по-рядко, но и на нея ѝ е неприятно състоянието, в което се намира кухнята ѝ. Заявява, че ищите са искали да продадат апартамента, но получили много ниска оценка заради течовете и затова се отказали. Същевременно от показанията на свид. м. се изяснява, че течът понякога има такива мащаби, че се налага изгребването на събралата се на пода вода с лопата, което еднозначно сочи на претърпени от ищите сериозни притеснения и неудобства заради теча. Следва да бъде съобразено и обстоятелството, че се касае за периодично проявяващ се теч в продължение на дълъг период – около 3 години, което също сочи на завишен интензитет на причинените на ищите притеснения и неудобства.

Предвид изложеното съдът намира, че справедливо по смисъла на чл. 52 ЗЗД обезщетение на претърпените от ищцата С. неимуществени вреди представлява сумата от 2 000 лв., а за ищеца С. – сумата от 3 000 лв., като неговото обезщетение следва да бъде в по-голям размер заради обстоятелството, че той ежедневно живее при създадените от теча условия, като неговите притеснения и неудобства са по-интензивни и заради заболяванията му, установени от писменото доказателство на л. 19 – 21, а освен това заради създалата се ситуация е започнал да приема успокоителни медикаменти.

В случая се претендират обезщетения в по-ниски размери, поради което предявените искове с правно основание чл. 45, ал. 1 вр. чл. 52 ЗЗД следва да бъдат уважени изцяло, като върху обезщетенията ответницата дължи и законната лихва, считано от 30.12.2021 г. до окончателното плащане.

По разноските:

При този изход на спора право на разноски имат и двете страни.

На основание чл. 78, ал. 1 ГПК на ищите се дължат разноски, съразмерно на изцяло и частично уважените искове. В случая е доказано извършване на разноски само от ищцата С., поради което на нея се дължи сума в общ размер на 1 310.80 лв., включваща: 310.80 лв. – държавна такса; 450 лв. – депозити за вещи лица; 550 лв. – заплатено адвокатско възнаграждение.

На основание чл. 78, ал. 3 ГПК на ответницата се дължат разноски съразмерно на частично отхвърлените срещу нея искове за обезщетения за имуществени вреди. Общият размер на дължимите ѝ разноски възлиза на сумата от 225.80 лв., включваща: 117 лв. – депозити за вещи лица; 108.80 лв. – заплатено адвокатско възнаграждение.

Така мотивиран, съдът

РЕШИ:

ОСЪЖДА Р. А. П., ЕГН *****, с адрес: гр. София, [*****] по предявения от И. К. С., ЕГН *****, и Г. Б. С., ЕГН *****, и двамата с адрес: [*****], ап. 41, иск с правно основание чл. 109 ЗС да извърши необходимите строително-ремонтни дейности за отстраняване на повредите в собствения ѝ недвижим имот, находящ се в [*****], в резултат на които е възникнал теч в имота на ищите, находящ се в [*****], създаващ пречки на И. К. С. и Г. Б. С. да упражняват в пълен обем правото си на собственост върху него, а именно: да извърши демонтаж на тоалетни чинии в [*****] и [*****], разкъртване/демантиране на инсталационна кутия в обхвата на [*****] и [*****] – без тръбните инсталации /В и К/, разкъртване/демантиране на подова настилка в баня на [*****]; подмяна на подов сифон и всички връзки от баня и кухня към вертикален канализационен клон в [*****] чрез осигурен достъп от ищите за монтажните дейности, изграждане на инсталационна кутия в [*****] и [*****] и облицоването ѝ и възстановяване на подова настилка

с правилен наклон към сифона.

ОСЪЖДА Р. А. П., ЕГН *****, с адрес: [*****], [*****], да заплати на основание чл. 45, ал. 1 ЗЗД на И. К. С., ЕГН *****, и Г. Б. С., ЕГН *****, и двамата с адрес: [*****], ап. 41, сумата от **по 1 250 лв.** на всеки от тях, представляваща 1/2 от дължимото обезщетение в общ размер на 2 500 лв. за претърпени имуществени вреди – увреждане на имота им, находящ се в [*****], в резултат от неотстраняване на причините за теча, произтичащ от собствения на ответницата имот, ведно със законната лихва от 30.12.2021 г. до окончателното плащане, като **ОТХВЪРЛЯ** частично иска – за разликата над 2 500 лв. до пълния предявен размер от 7 000 лв., както и искането за солидарно присъждане на обезщетението на ищците.

ОСЪЖДА Р. А. П., ЕГН *****, с адрес: [*****], [*****], да заплати на основание чл. 45, ал. 1 вр. чл. 52 ЗЗД на И. К. С., ЕГН *****, с адрес: [*****], ап. 41, сумата от **1 000 лв.** – обезщетение за претърпените неимуществени вреди в резултат от неотстраняване на причините за теч, довели до увреждане на имота ѝ, находящ се в [*****], ведно със законната лихва от 30.12.2021 г. до окончателното плащане, както и на основание чл. 78, ал. 1 ГПК сумата от **1 310.80 лв.** – разноски по делото.

ОСЪЖДА Р. А. П., ЕГН *****, с адрес: [*****], [*****], да заплати на основание чл. 45, ал. 1 вр. чл. 52 ЗЗД на Г. Б. С., ЕГН *****, с адрес: [*****], ап. 41, сумата от **2 000 лв.** – обезщетение за претърпените неимуществени вреди в резултат от неотстраняване на причините за теч, довели до увреждане на имота му, находящ се в [*****], ведно със законната лихва от 30.12.2021 г. до окончателното плащане.

ОСЪЖДА И. К. С., ЕГН *****, и Г. Б. С., ЕГН *****, и двамата с адрес: [*****], ап. 41, да заплатят на Р. А. П., ЕГН *****, с адрес: [*****], [*****], на основание чл. 78, ал. 3 ГПК сумата от **225.80 лв.** – разноски по делото.

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

Съдия при Софийски районен съд: _____