

РЕШЕНИЕ

№ 93

гр. Ямбол, 27.02.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – ЯМБОЛ, XVII СЪСТАВ, в публично заседание на двадесет и първи февруари през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: Димчо Г. Димов

при участието на секретаря С. С. М.
като разгледа докладваното от Димчо Г. Димов Гражданско дело № 20232330102015 по описа за 2023 година

Производството е образувано по искова молба от И. П. Ч. и Й. Х. Ч., против С. И. Ю. и И. К. Ю. от гр. Я.

С исковата молба се твърди, че по силата на договор за продажба на недвижим имот № ***, том ***, дело № *** г. на *** при ЯРС, ищците са придобили чрез покупко-продажба в режим на СИО собственост върху недвижим имот – апартамент, находящ се в гр. Я., на ул. *** със застроена площ 64,74 кв. м., ведно със съответните идеални части от общите части на сградата и прилежащо мазе.

Твърди се с още, че ответниците са собственици на апартамент разположен над апартамента на ищците, а именно ул. ***

Твърди се, че ищците преди 5-6 години установили влага в санитарното им помещение, вследствие на което състоянието на помещението станало непоносимо, мазилката по тавана постоянно била мокра, стените и подовата настилка започнали да се повдигат от влага. Ищците многократно правили опити да разрешат този проблем по доброволен път, като молили съседите ответниците сем. Ю. да си ремонтират тръбите в банята, за да премахнат щетите, но и към момента нямало резултат.

Сочи се, че през м. ноември била изпратен покана, която била получена от тях на *** г. лично от първия ответник с молба в 7-дневен срок от получаването на същата да преустанови неоснователното си действие, като предприемат необходимите действия по извършване ремонт на банята. В резултат получената покана и осъществен оглед на *** г.

санитарният възел на ответниците от специалисти по част „ВиК“ в присъствието на ищците и ответника С. И. Ю. било установено, че спешно трябва да се извърши ремонт на цялата баня на ответниците, включващо и подмяна на „ВиК“ инсталация, подова настилка и цоклите от където водата прониквала на долния етаж.

Твърди се, че след 2023 г. и до момента било налице пълно бездействие от страна на ответниците за отстраняване на вредите произтичащи от собствената им вещ, като ищците продължавали да претърпяват вреди върху имота си, който не бил в състояние и не позволявало да се ползва според обичайното му предназначение. Твърди се, че са подгизнали от влага, почернели и отрупани с мухъл били плочките по стените и пода, а самото санитарно гърне не може да се ползва, тъй като постоянно капела вода върху него. Твърди се, че това причинява психически дискомфорт, който изпитвали ищците. През последните 20 дни санитарният възел бил неизползваем, поради теча, поради което ищците напуснали временно жилището си и в момента ползвали жилище, тяхна собственост в гр. Я., кв.*** Поддържа се, че настоящата ситуация води до силен емоционален стрес, придружен с чувство за несправедливост и ненаказаност.

На тия съображения се претендира от съда да постанови решение, с което да осъди ответниците да отстранят причината за теча в жилището, собственост на ищците в гр. Я., ул.***, като извършат ремонт в санитарното си помещение на собственото си жилище.

На следващо място се иска от съда да постанови решение, с което да осъди ответниците да заплатят на ищците сумата в размер на 1000 лв. представляваща стойността за причинени имуществени вреди настъпили в резултат на наводнение, причинено от санитарният възел, собственост на ответниците, ведно със законната лихва, считано от 07.08.2023 г. до датата на окончателното плащане, както и да бъдат осъдени ответниците да заплатят на ищците сума в размер на 2000 лв., представляваща стойността на причинените им неимуществени вреди настъпили в резултат на изпитани от тях психически и физически дискомфорт и силен емоционален стрес придружен с чувство за несправедливост за това, че собственото им жилище е напълно необитаемо за дълъг и продължителен период.

Претендират се направените разноски по делото.

В срока по чл.131 от ГПК не е постъпил отговор от ответниците.

В съдебно заседание за ищците в качеството на процесуален представител по пълномощие се явява ***.Б. В. от АК Я., чрез кото в хода на делото по същество се поддържат исковите претенции.

В съдебно заседание ответниците се явяват лично като в хода на делото по същество ответника С. Ю. заявява, че с нищо не са съгласни. Не били съгласни с никакви суми, тъй като единствено щети имало когато ги наводнили. Била запушена канализация, отпушили я. Тогава им капало вода.петната които се били получили можело да се оправят с 3-4 кг. боя. 10 кг. стрували 10 лева. Тогава те казали, че нямат претенции. И после че им било прокапало малко, техния апартамент неби ремонтиран откакто бил закупен, сега решили да го отремонтират с чужди средства. Когато се случило наводнението били сменили бойлера,

мивките, тоалетната, всичко било сменено и никъде не капело вода. Смятат иска за неоснователен и искат от съда да го отхвърли.

След преценка твърденията на страните и събраните по делото доказателства, съдът приема за установено от фактическа и правна страна следното:

По делото ищците представят като писмени доказателства: зав. копие на нот. акт за покупко-продажба на недвижим имот № ***, том ***, дело № *** г. на П. К., *** при районен съд гр. Я., зав. копие на покана до С., И. и М. Ю. от Й. Х. Ч., зав. копие на известие за доставяне- обратна разписка от *** г., както и 2 бр. снимки от ВиК инсталация; зав. копие на епикриза на ищцата Й. Х. Ч., издадена от МБАЛ „****“ АД – гр. Я. Отделение по ***, амб. лист № *** от 18.11.2023 г., зав. копие на експертно решение № *** от заседание № *** г. на ищеца И. П. Ч. и зав. копие на експертно решение № *** от заседание № *** г. на ищцата Й. Х. Ч..

Видно от така представените писмени доказателства ищците са собственици на жилище-апартамент с административен адрес: гр.Я., ул.***.

По делото не се спори, че ответниците са собственици на жилище-апартамент разположен над апартамента на ищците, а именно ул. ,***.

Ищцата Й. Х. Ч. чрез ***.С. В. от АК Я. изпратила до ответниците писмена покана, с която е поискала от последните в 7-дневен срок от получаването и да преустановят неоснователните си действия, с които и пречат да упражняват правото си на собственост върху недвижимия имот жилище-апартамент с административен адрес: гр.Я., ул.***, като предприемат необходимите действия по извършване на ремонт на банята. Поканата е била получена от ответника С. Ю. на 15.11.2022 год. видно от представеното пощенско известие за доставяне.

Видно от представените епикризи, експертни решения и амбулаторни листи, ищцата Й. Х. Ч. е преболедувала ***, страда от ***без сърдечна недостатъчност, както и от ***персистираща средно тежка, довела до 58% намалена трудова работоспособност, а ищеца И. П. Ч. има 50% намалена работоспособност като последица от претърпян ***.

Ответниците са представили като писмени доказателства – удостоверение издадено от „****“ В. Т., видно от окето лицето М. Ю. е на лечение с ***, а ответниците имат намалена трудова работоспособност, съответно И. Ю. 58% с водещо заболяване ***, а С. Ю. с 50% намалена работоспособност, с водеща диагноза ***.

По делото по искане на ищците бяха събрани гласни доказателства чрез разпит в качеството на свидетели, лицата: Г. Ж. Н., Н. Х. Д. и П. И. Ч. /****/.

Видно от показанията на св.Н., същият работи във *** и бил извикан на адреса, за да види от къде идва теч. Това било на *** миналата година /2022год./. Видели че има много течове в банята на горния апартамент. Липсвали фуги между плочките и оттам идвал проблема. Имало течове от тоалетното казанче, капала вода на плочките. Проблеми имало отвсякъде, чешми, душеве, липсвали фуги на места, и от там тези течове протаявали от долу се получавали течове. Посетил и имота отдолу /на ищците/ там установили, че тавани и

мазилки били много зле. Имало, в банята и тоалетната, които били общи/, кафяви петна, изпадали мазилки, шпакловки, бои, ронели се. Можело да се ползват, но хората му казали, че по време на ползването, капело на главите им.

Видно от показанията на св.Д., същият е *** на входа в който живеят страните по делото. Бил *** и по принцип разбирал. Банята на ищците била долна, тя също нямала ремонт. Тия от горе също нямали направен ремонт. Те били нправили някакви плочки, но не било силиконизирано, всичко било старо. Говорил бил със С. Ю. и ***, дали му достъп до апартамента си. Плочките трябвало да имат силикон, където бил сифона, мястото било празно, не било затворено. Сифона не бил направен както трябва, в банята на Ю.. Свидетелят напълнил каквото могъл със силикон, и оттогава нямало проблем, но банята била за ремонт. Свидетелят слизал и в апартамента на ищците, когато капело. Видял, че капе, капело точно над тоалетната. Откакто бил сложил силикона му казали, че не капе. Това капане било през лятото. Според свидетеля това, което липсвало била качествена подова настилка, което означавало, че при всяко ползване на банята щом не било направено както трябва, щяло да тече.

Видно от показанията на св.Ч., проблема с течовете възникнал лятото на 20220 год. През месец*** 2020 год. започнал силен теч в средната стая на апартамента, а малко по-късно започнал сравнително лек теч и в санитарното помещение. В резултата на този теч на тавана в средната стая останали мащабни петна. *** на ответниците бил с противообществени прояви, агресивен и родителите на свидетеля се страхували да разговарят с ответниците. След този теч свидетелят забелязал, че при ползване от ответниците на санитарното им помещение, свързано с изтичане на големи водни маси, къпане или пране, в техния апартамент почти веднага започва да капе и докато не се изкапе, което можело да продължи с часове не спирало. Водата капела точно върху гърнето в санитарното помещение и това причинявало силен психически стрес на ***, както и дискомфорт. През месец *** 2022 год. започнал силен теч в санитарното помещение на апартамента на *** на свидетеля. *** му били вече в доста тежко психическо състояние, от невъзможността различните институции да решат проблема. Викана била и полиция. Започнали да се карат помежду си и решили да продадат апартамента и да купят друг, но видели цените и разбрали, че не могат и това сега бил последния им опит да решат проблема, като потърсят съдействието на съда. Ангажирали адвокат, изготвили и нотариална покана. Санитарното помещение на ответниците било в много тежко състояние. Теч имало на всеки два-три месеца, когато ответниците ползвали банята.

Съдът кредитира показанията на свидетелите като намира същите за житейски правдиви и логични, непротиворечиви и кореспондиращи се както помежду си, така и с останалата събрана по делото доказателствена съвкупност.

По делото бе допусната, изслушана и приета съдебно-техническа експертиза, която съдът кредитира като обективна и компетентна, а оспорването на ответниците за не аргументирано, и видно от заключението на вещното лице по която: Причината за наличие на теч в санитарния възел на ищците е идваща от санитарното помещение на горния

апартамент, този на ответниците, стичаща се вода, най-вече стичаща се покрай идващите от горния санитарен възел тръби и капещи точно върху тоалетното казанче в долния апартамент, но също така и от горния сифон и по цялата горна плоча на санитарния възел на ищите се протича надолу вода от горния санитарен възел. Следи от теч има и по таванът в съседното на санитарния възел помещение в апартамента на ищите. Тези следи от теч най-вероятно също са свързани с горното санитарно помещение, това на ответниците на горния етаж.

Според вещото лице: На санитарния възел на ет.***, този на ответниците трябва да се направи основен ремонт, а именно: плочките по подът да бъдат поне префугирани със специална качествена смес от майстор; най-добре би било да се премахнат изцяло старите плочки, да се нанесе на две ръце минерална, еластична обмазна хидроизолация и да се залепят нови плочки с качествено еластично лепило от майстор, като лепилото се нанася равномерно, навсякъде на гребен; Задължително да се премахнат така наречените цокли по стените, т.е. връзката на пода със стената; Да се обработи с качествена хидроизолираща смес фугата между дъното и стената и тогава отгоре да се залепят нови цокли с качествено еластично лепило от майстор, като лепилото се нанася равномерно навсякъде с гребен; Стария сифон да подменен с нов, като задължително покрай новия сифон и бетонът се направи т.нар. замонолитване, със специална смес. Да се подменят поне отвеждащите канализационни тръби, като още по-добре да се подменят с нови и водопроводни тръби.

Общата сума за разходи за отстраняване на последиците от увреждането на апартамента на ищите е на стойност 1 060,00 лева без ДДС.

Предявените искове са с правно основание чл.109 ЗС и чл.45 ЗЗД, и които съдът прецени за допустими, като предявени от и срещу процесуално легитимирани страни, при наличие на правен интерес и липсата на отрицателни процесуални предпоставки.

По иска с правно основание чл.109 ЗС:

Разгледан по същество същият се явява основателен на следните съображения:

Съгласно чл.109 ЗС собственикът може да иска прекратяване на всяко неоснователно действие, което му пречи да упражнява своето право. От текста на разпоредбата е видно, че двете задължителни условия за уважаване на иска са: неоснователност на действията на ответника по иска и създаване на пречки за собственика-ищец да упражнява правото си на собственост в неговия пълен обем. Следователно за уважаването на този иск във всички случаи е необходимо ищецът да докаже не само, че е собственик на имота и че върху този имот ответникът е осъществил неоснователно въздействие /действие или бездействие/, но и че това действие или бездействие на ответника създава за ищеца пречки за ползване на собствения имот по-големи от обикновените – чл.50 ЗС.

Такива случаи са например, когато действията или бездействията на ответника са в нарушение на строителни или санитарно-хигиенни правила и норми, водещи до непълноценно ползване от собственик-ищец на собствения му имот по предназначението му.

В конкретния случай, безспорно по делото се установява, че ищите са собственици на жилище-апартамент с административен адрес: гр.Я., ул.***. Установява се по делото още, че същите не могат да упражняват в пълен обем правото си на собственост, до степен водеща до формиране на решение у тях да го продадат и да си закупят друго жилище, тоест пречки по-големи от обикновените. Установява се по делото и че това е следствие и резултат на бездействие от страна на ответниците, изразяващо се в неотрмонтиране на санитарния възел в собственото им жилище, съобразно добрите и необходими в случая строителни практики изчерпателно изброени от вещото лице в даденото от него заключение, и като резултат на това бездействие е налице причиняване теч в жилището на ищите, когато ответниците на свой ред ползват по предназначение санитарното си помещение, находящо се над това на ищите.

Ето защо съдът намери така предявения иск за основателен и като такъв следва да се уважи като се осъдят ответниците да отстранят причината за теча в жилището, собственост на ищите, находящо се в гр.Я., ул.“***, като извършат нужния ремонт в санитарното си помещение на собственото им жилище, находящо се в гр.Я., ул.***.

По исковете с правно основание чл.45 ЗЗД за обезщетяване на причинените на ищите имуществени и неимуществени вреди на деликтно основание:

За да бъде ангажирана отговорността на ответниците за извършен от тях деликт е необходимо да бъдат налице всички елементи от фактическия състав на чл.45 ЗЗД, а именно: поведение, противоправност на поведението, вина, настъпили вреди, причинна връзка между вредите и противоправното, виновно поведение. Субективния елемент - вината се предполага съгласно чл.45, ал.2 ЗЗД, поради което в условията на пълно и главно доказване от страна на ищеца, следва да бъдат установени обективните елементи от състава на деликта.

От приетата по делото съдебно-техническа експертиза се установява, че причината за наличие на теч в санитарния възел на ищите е идваща от санитарното помещение на горния апартамент, този на ответниците, стичаща се вода, най-вече стичаща се покрай идващите от горния санитарен възел тръби и капещи точно върху тоалетното казанче в долния апартамент, но също така и от горния сифон и по цялата горна плоча на санитарния възел на ищите се протича надолу вода от горния санитарен възел. Следи от теч има и по таванът в съседното на санитарния възел помещение в апартамента на ищите. Установява се още, че начина за отстраняване на течът е на санитарния възел на ответниците е да се направи основен ремонт, какъвто и към приключване на съдебното дирене по делото, не се установи да е направен. От събраните доказателства се установява още, че в патримониума на ищите, са настъпили неблагоприятни изменения – вреди от теча, които вещото лице оценява като обща сума разходи за отстраняване на последиците от увреждането на стойност 1 060 лева. В случая вредите се изразяват в привеждането на жилището в състояние, което обективно е довело до намаляване на неговата стойност.

При тия установени по делото фактически данни съдът намери, че са налице всички елементи от деликтния състав изразяващи се в противоправно и виновно бездействие от

страна на ответниците, настъпили вреди за ищците и наличие на причинна връзка между тези вреди и поведението на ответниците.

Ето защо и с оглед заключението на вещото лице следва ответниците да бъдат осъдени да заплатят на ищците сумата от 1000 лева, представляваща стойността на причинените им имуществени вреди, настъпили в резултат на наводнение, причинено в апартамента на ищците, от санитарния възел на ответниците.

Досежно предявените искове на ищците за репариране на неимуществените вреди, в следствие на увредената вещ, изразяващи се в претърпените от ищците неудобства да ползват пълноценно жилището си, съдът намери, че по делото бе установено наличие на негативни преживявания и у двамата ищци, именно вследствие на теча в жилището им, причинено на свой ред от лошото техническо състояние на санитарното помещение собственост на ответниците.

Съдът следва да определи справедлив размер на обезщетението за неимуществени вреди, като прецени конкретно обективно настъпилите обстоятелства, включително и периода, през който те са търпени – чл.52 ЗЗД.

В случая по делото бе установено, че това фактическо положение, течовете са започнали още през 2020 год. Както вече бе посочено по-горе и към момента на приключване на съдебното дирене няма установени данни, ответниците да са извършили нужния и необходим по обем ремонт на санитарното си помещение. През този период, повече от три години, са имали лични негативни преживявания, емоционален и физически, в степен довела ги в един момент до вземане на решение да продадат това жилище и да си закупят друго, именно поради невъзможността да убедят ответниците в необходимостта и наложителността да извършат основен ремонт на санитарното си помещение. Емоционално състояние довело както до възникване на спорове между ищците и членове на семейството на ответниците, така и до спорове между самите ищци.

Съобразявайки всички тези обстоятелства поотделно и в тяхната съвкупност съдът намери, че справедливото обезщетение, което ответниците следва да заплатят на всеки един от ищците е в размер на 1000 лева, за всеки един от тях, или общо съобразно петитума на исковата молба – 2000 лева.

С оглед уважаване на исковите претенции, следва да се уважи и искането на ищците за присъждане на законната лихва върху присъдените обезщетения от датата на подаване на исковата молба в съда – 07.08.2023 год. до окончателното им изплащане.

По разноските:

При този изход на делото и на основание чл.78, ал.1 ГПК, следва ответниците да бъдат осъдени да заплатят на ищците разноските сторените от тях по делото, в общ размер на 1564,00 лева, от които: 800 лева заплатено адвокатско възнаграждение, 260 лева заплатени държавни такси и 504 лева заплатено възнаграждение на вещо лице.

На изложените мотиви и на основание чл.235 ГПК, съдът

РЕШИ:

ОСЪЖДА, на основание чл.109 ЗС, С. И. Ю. с ЕГН ***** и И. К. Ю. с ЕГН *****, **ДА ОТСТРАНЯТ** причината за теча в жилището, собственост на И. П. Ч. с ЕГН ***** и Й. Х. Ч. с ЕГН *****, находящо се в гр.Я., ул.****, **като извършат нужния ремонт в санитарното си помещение** на собственото им жилище, находящо се в гр.Я., ул.***.

ОСЪЖДА, на основание чл.45 ЗЗД, С. И. Ю. с ЕГН ***** и И. К. Ю. с ЕГН *****, **ДА ЗАПЛАТЯТ** на И. П. Ч. с ЕГН ***** и Й. Х. Ч. с ЕГН *****, **сумата от 1 000,00 лева**, представляваща стойността на причинените им имуществени вреди, настъпили в резултат на наводнение, причинени в апартамента на И. П. Ч. и Й. Х. Ч., от санитарния възел собственост на С. И. Ю. и И. К. Ю., ведно със законната лихва върху тази сума, считано от 07.08.2023 год., до датата на окончателното и плащане.

ОСЪЖДА, на основание чл.45 ЗЗД, С. И. Ю. с ЕГН ***** и И. К. Ю. с ЕГН *****, **ДА ЗАПЛАТЯТ** на И. П. Ч. с ЕГН *****, **сумата от 1 000,00 лева**, представляваща стойността на причинените му неимуществени вреди, настъпили в резултат на изпитания психически и физически дискомфорт, както и силния емоционален стрес, придружен с чувство за несправедливост, за това, че собствения му санитарен възел е напълно необитаем за дълъг и продължителен период, ведно със законната лихва върху тази сума, считано от 07.08.2023 год., до датата на окончателното и плащане.

ОСЪЖДА, на основание чл.45 ЗЗД, С. И. Ю. с ЕГН ***** и И. К. Ю. с ЕГН *****, **ДА ЗАПЛАТЯТ** на Й. Х. Ч. с ЕГН *****, **сумата от 1 000,00 лева**, представляваща стойността на причинените и неимуществени вреди, настъпили в резултат на изпитания психически и физически дискомфорт, както и силния емоционален стрес, придружен с чувство за несправедливост, за това, че собствения и санитарен възел е напълно необитаем за дълъг и продължителен период, ведно със законната лихва върху тази сума, считано от 07.08.2023 год., до датата на окончателното и плащане.

ОСЪЖДА, на основание чл.78, ал.1 ГПК, С. И. Ю. с ЕГН ***** и И. К. Ю. с ЕГН *****, **ДА ЗАПЛАТЯТ** на И. П. Ч. с ЕГН ***** и Й. Х. Ч. с ЕГН *****, **сумата от 1564,00 лева** – разноски по делото.

РЕШЕНИЕТО подлежи на обжалване с въззивна жалба пред Окръжен съд Я. в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Съдия при Районен съд – Я: _____