

РЕШЕНИЕ

№ 206

гр. гр.Несебър, 13.07.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – НЕСЕБЪР, III-ТИ ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ, в публично заседание на петнадесети декември през две хиляди двадесет и първа година в следния състав:

Председател: Петър Сл. Петров

при участието на секретаря Красимира Ил. Любенова
като разгледа докладваното от Петър Сл. Петров Гражданско дело № 20202150100651 по описа за 2020 година

за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е образувано по предявен иск с правно основание чл.109, ал.1 от Закона за собствеността.

Ищецът ЛЮБ. Н. Б. с ЕГН *****, от град София, улица твърди в исковата молба, че е собственик на самостоятелен жилищен обект, ведно с прилежащи части от общите части на сградата, в която той се намира, и на идеална част от земята, като имотът му се намира в к.к. Слънчев бряг – Запад, квартал, комплекс “А.”, както и че на 26.08.2019г. е проведено Общо събрание на собствениците, на което са взети решения, част от които са били отменени като незаконосъобразни с влязло в сила Решение от 23.03.2020г. по гр.д.№ 899/2019г. по описа на Несебърския районен съд. Управителят на Етажната собственост Д. В. Л. с ЕГН *****, с адрес: град Несебър, квартал, въпреки отмяната на решенията, е: сключил договор с доставчик на интернет и начислява такса по обявен от него ценоразпис на седмица-гигабайт; извършил СМР върху оградата, поставил е бетонови плочки върху тревата – в зелената площ около сградата, както и тента; подменил е металната плъзгаща порта с метална двусекторна врата с електрически двигател; отстранил е табелата – арка с логото на комплекса; изградил е каменна облицовка от отпадъчни камъни върху изолацията на сградата, по който начин е променил външния архитектурен облик на сградата и е нарушил проекта за изграждане, нанесъл е вреди на сградата в основата ѝ; обсебил е част от поземления имот като е изградил верандна постройка с метална конструкция; разрушил е и е заличил определеното и изградено място за детски кът с люлка. Тези действия ищецът счита за незаконсъобразни, тъй като са

извършени на основание отменени решения на Етажната собственост, както и че управителят на ЕС следва да бъде задължен да възстанови старото положение или да заплати разходите за това. Прави искане съдът да постанови решение, с което Етажната собственост, представлявана от управителя Д. В. Л., да бъде осъдена да възстанови старото положение по следните извършени дейности в комплекс "А." в к.к. Слънчев бряг, квартал да прекрати сключения договор с интернет-доставчик за цялата сграда; да отстрани бетонните плочки върху зелената площ около сградата; да премахне двусекторната врата с електрически двигател и да върне предишната масивна плъзгаща порта на входа на комплекса; да възстанови определеното място за детски кът с люлка по архитектурния план; да отстрани каменната облицовка от отпадъчни материали върху външната изолация на сградата и верандната постройка с метална конструкция. Претендира разноски.

В отговора на исковата молба ответникът Д. В. Л., в качеството му на управител на Етажната собственост на комплекс "А.", с адрес: к.к. Слънчев бряг – запад, комплекс "А.", се оспорват твърденията в исковата молба. Поддържа, че договорът с интернет-доставчика на сградата е сключен от Етажната собственост по силата на решение на ОСЕС, взето на 22.08.2020г., което решение е влязло в сила. Всички други действия също са извършени въз основа на взети решения на ОСЕС с изискуемия кворум пак на ОСЕС, проведено на 22.08.2020г. Прави искане за спиране на настоящото производство на основание чл.229, ал.1, т.4 от ГПК. Претендира разноски.

С влязло в сила Определение № 206 от 15.06.2021г., постановено по делото, производството е прекратено в частта относно предявения от ЛЮБ. Н. Б. иск за осъждане на Д.В. Л., в качеството му на управител на Етажната собственост на комплекс "А." в к.к. Слънчев бряг, да прекрати сключения договор с интернет доставчик, поради недопустимост на иска.

В едно от съдебните заседания, проведени по делото, ищецът се явява лично и с процесуален представител, който заявява, че поддържа предявените искове.

Ответникът се явява в съдебно заседание, като заявява, че е извършил посочените от ищеца действия, които последният счита за незаконосъобразни, в изпълнение на решенията, взети на Общо събрание на Етажната собственост, като обосновава целесъобразността на дейностите и подчетава, че те са в интерес на етажните собственици, отрича да е обсебвал територии от комплекса и да е нанасял вреди, каквито му се приписват от ищеца с подаваните от него жалби. Заявява, че исковете са неоснователни и моли да бъдат отхвърлени. В представените писмени бележки подчертава, че при извършване на строително монтажните работи не са нарушени разпоредби на ЗУТ, а новоположената настилка и облицовката на цокъла не само не нарушават архитектурно-техническите и строително-конструктивните параметри на сградата, но изпълнението на тези дейности е било необходимо, потвърдено и от експертното заключение. Такива са били и дейностите по монтажа на двусекторната врата с ел. двигател и по демонтажа на арката с логото на комплекса, включително и от гледна точка безопасността. За неоснователен и недоказан намира иска по отношение на разрушен детски кът с люлка. С нито едно от извършените от

ответника дейности не се създават пречки за упражняване правото му на собственост, а такива не се установяват и от ангажираните от ищеца гласни доказателства.

Въз основа на събраните по делото писмени и гласни доказателства, обсъдени поотделно и в тяхната съвкупност, съдът прие за установено следното от **фактическа страна**:

На 16.09.2004г. е издадено Удостоверение № 388 от Главния архитект на Община Несебър за въвеждане в експлоатация на строеж: “Жилищна сграда с офиси”, находящ се в УПИ III-136, квартал 7102 по плана на к.к. Слънчев бряг – запад, в което удостоверение като възложител е посочен “....., ЕИК

По силата на договор за покупко-продажба на недвижим имот от 12.05.2015г., обективиран в нотариален акт № 102, том II, рег.№ 1974, дело № 293/2015г. на нотариус с рег.№ на НК и район на действие Несебърския районен съд, по който договор ЛЮБ. Н. Б. е имал качеството на купувач, същият е придобил собствеността, върху следните имоти: 1) Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 51500.506.215.1.12, с адрес: град Несебър, к.к. Слънчев бряг – Запад, етаж 3, ап.12, с предназначение: Жилище, апартамент, площ 73,10 кв.м., прилежащи части: избено по № 10 с площ от 1,4 кв.м. ид. части от общите части на сградата и 4,3389% от правото на строеж върху поземления имот; 2) 3,98/71,69 кв.м. идеални части от Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 51500.506.215.1.26, с адрес: град Несебър, к.к. Слънчев бряг – Запад, етаж 0, фитнес зала и сауна, с предназначение: за спортна дейност, с площ от 71,60 кв.м. ид. части, прилежащи части: 4,0628% от общите части на сградата и съответния процент от правото на строеж върху поземления имот; 3) 0,81/14,50 кв.м. идеални части от Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 51500.506.215.1.25, с адрес: град Несебър, к.к. Слънчев бряг – Запад, етаж 0, обект перално помещение, предназначение: за обслужваща дейност за битови услуги, с площ от 14,50 кв.м., прилежащи части: 0,8228% от общите части на сградата и съответния процент от правото на строеж върху поземления имот; 4) 1,06/19,15 кв.м. ид. части от Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 51500.506.215.1.27, с адрес: град Несебър, к.к. Слънчев бряг – запад, етаж 0, обект портиерно помещение, с площ от 19,15 кв.м. ид. части, прилежащи части: 1,0866% кв.м. ид. части от общите части на сградата и съответния процент от правото на строеж върху поземления имот; 5) 98 кв.м. идеални части от Фитнес зала и сауна, находяща се на полуподземен етаж, със застроена площ от 71,6 кв.м., състояща се от фитнес, тенис маса, съблекалня, сауна, баня-тоалет, заедно със съответния процент идеални части от общо припадащите се към фитнес залата и сауната 4,0628% идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху мястото; 6) 0,81 кв.м. идеални части от Перално помещение, находящо се на полуподземен етаж, със застроена площ от 14,5 кв.м., заедно със съответния процент идеални части от общо припадащите се към пералното помещение 0,8228% идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху мястото; 7) 1,06 кв.м. идеални части от Портиерно помещение, находящо се на полуподземен етаж, със застроена площ от 19,15 кв.м., състоящо е от портиерно и тоалет, заедно със съответния процент идеални части от общо припадащите

се към портиерното помещение 1,0866% идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху мястото.

С друг договор за покупко-продажба от 25.05.2016г. ищецът ЛЮБ. Н. Б., в качеството му на купувач, е придобил собствеността и върху 237/1744 кв.м. идеални части от поземлен имот с идентификатор 51500.506.215 по кадастралната карта и кадастралните регистри на град Несебър, одобрени със Заповед № РД-18-46 / 18.08.2006г. на Изпълнителния директор на АК-Бургас, с номер по предходен план: 136, кв. 7102, парцел III, с адрес: град Несебър, к.к. Слънчев бряг – запад, с площ от 1744 кв.м., трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване: средно застрояване (от 10 до 15 м.). Сделката е оформена в нотариален акт № 110, том II, рег.№ 2422, дело № 307/2016г. на нотариус с рег.№ на НК и район на действие Несебърския районен съд.

“.....” ЕООД, ЕИК 205079690, със седалище и адрес на управление: град Несебър, к.к. Слънчев бряг – запад, комплекс “.....” чийто управител и едноличен собственик на капитала е ответникът Д. В. Л., е сключил договор за покупко-продажба на недвижим имот на 11.02.2019г., обективизиран в нотариален акт № 156, том I, рег.№ 1125, дело № 145/2019г. на нотариус с рег.№ 208 на НК и район на действие Несебърския районен съд, по който договор дружеството е имало качеството на купувач и с който е закупил следните недвижими имоти, а именно: 1) Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 51500.506.215.1.21, адрес: град Несебър, 506-215, етаж 0, обект – минимаркет, с предназначение: за търговска дейност, с площ 99,80 кв.м., прилежащи части: 5,6629% ид. части от общите части на сградата и от правото на строеж върху земята; 2) Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 51500.506.215.1.22, адрес: град Несебър, 506-215, етаж 0, обект – бар, с предназначение: за обществено хранене, с площ 81 кв.м., прилежащи части: 4,5961% ид. части от общите части на сградата и от правото на строеж върху земята; 3) Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 51500.506.215.1.23, адрес: град Несебър, 506-215, етаж 0, обект – кабинет, с предназначение: за здравни и социални услуги, с площ 65 кв.м., прилежащи части: 3,6883% ид. части от общите части на сградата и от правото на строеж върху земята; 4) Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 51500.506.215.1.24, адрес: град Несебър, 506-215, етаж 0, обект – фризьорски, с предназначение: за обслужваща дейност за битови услуги, с площ 34,80 кв.м., прилежащи части: 1,9746% ид. части от общите части на сградата и от правото на строеж върху земята.

Съгласно представените обяснителни записки, тези обекти, придобити от дружеството, чийто законен представител е ответникът, се намират на полуподземния етаж.

На 26.08.2019г. е проведено Общо събрание на собствениците на Етажната собственост, находяща се на адрес: град Несебър, к.к. Слънчев бряг, комплекс “А.”, на което са взети решения, с които за управител на ЕС е избран Д. В. Л., избран е Контролен съвет, определен е размер на таксата за поддръжка и срока за плащането ѝ от етажните собственици, прието е решение да се извърши ремонт на покрива на сградата. По т.6 от дневния ред на събранието са взети следните решения: 6.1. Новият управител да сключи

договор с доставчик на интернет услуги за цялата сграда; 6.2. Зелената площ около сградата да се съхрани и поддържа, като останалата част от зоната около сградата да се използва от ЕС по възможно на-разумния начин, така, че от една страна да не се затруднява преминаването на живущите, но и от друга страна – да не се затруднява паркирането на МПС от етажните собственици; 6.3. да се постави електрически двигател на металната врата на комплекса; 6.4. Общите на ЕС помещения – “пералня” и “фитнес” да се модернизират за да могат да се използват по предназначение, както и помещението “портиерно”, да бъде подходящо оборудвано с цел получаване на доход от ЕС като се отдава под наем; 6.5. да бъде премахната временната постройка на входа на комплекса, а мястото да се ползва за паркиране; 6.6. да се отстрани старата табела на комплекса и да се постави нова.

Всички решения по тази точка 6 от дневния ред на Общото събрание на ЕС от 26.08.2019г. са били отменени като незаконосъобразни с влязло в законна сила на 04.06.2020г. Решение № 85 от 23.03.2020г. по гр.д.№ 899/2019г. по описа на Несебърския районен съд, като по отношение на останалите решения на ОС на ЕС, между които и тези, с които ответника Д.Л. е избран за управител на ЕС и е определен размер на таксата за поддръжка и срока за плащането ѝ от етажните собственици, искът е отхвърлен като неоснователен.

От показанията на свидетелите И.В.И. и Л.В.Й. които са етажни собственици в комплекс “А.” в к.к. Слънчев бряг от пролетта на 2019г., когато са закупили жилищата си в него, се установява, че ответникът е започнал да извършва строително-ремонтните дейности в комплекса през месец април 2020г. като са продължили до месец август 2020г. Дватама свидетели основно изразяват недоволството си от това, че ответникът е разкопал и е разрушил насилката около басейна за да слага плочки, за това, че правил облицовка на сградата като я е оградил с меки плочки и лепи камъни върху стереопор, с което се нарушава изолацията на сградата, както и за това, че самоволно е свалил арката на комплекса за да може да влиза камион или пожарна, сменил е и вратата, която дотогава е била с две плъзгащи се на ролки врати, която с лента се изтегля отдолу, като е имало и врата за пешеходци, и на нейно място е поставил две врати. Отбелязват, че ответникът е извършвал дейностите без знанието и съгласието на собствениците на поземления имот и въпреки противопоставянето им, като наред с това не дава отчет за разходите, спира асансьорите, сменя фирмите на търговските дружества, които ползва да сключва договори със съконтрахенти.

На 31.07.2020г. ищецът Л.Б. е подал сигнал до Община Несебър, с който е уведомил общинските власти, че “.....” ЕООД извършва дейност в помещения в комплекс “А.”, чийто статут не е променян, но в тях се извършват преустройствени промени без одобрени и съгласувани проекти, без надлежни разрешителни, с които се нарушава сигурността и безопасната експлоатация на сградата, нарушава се архитектурния облик на сградата. Съобщава се, че арката с името на сградата е демонтирана и е поставена в общинска собственост, кофите за смет са преместени и поставени извън определеното от Общината място за битови опаковки, разрушено е и е заличено мястото, отредено за “детски

кът” с пясъчник и люлка по архитектурния план, и за това, че са разположени бетонни плочки и тента в озеленителната част на поземления имот.

Въз основа на този сигнал е съставен констативен протокол от 23.06.2021г. от работна група при Община Несебър, според който при проверката на място не са били установени отклонения от одобрения проект и нанесените изменения с ексекутив, поради което няма основание за образуване на административно производство по ЗУТ.

На 22.08.2020г. е проведено друго Общо събрание на ЕС на комплекс “А.” в к.к. Слънчев бряг, на което наред с приемането на годишния бюджет и определянето на таксата за поддръжка, е взето решение (т.7 от дневния ред), според което собствениците на всеки самостоятелен обект в сградата следва да заплатят по 500 евро до края на месец декември 2020г., като средствата да бъдат използвани за пълен ремонт на фасадата на сградата, в това число укрепване на улуците, смяна на тръбите на климатиците и препокриване на покрива; ремонта на басейна и монтирането на душ до басейна да бъде извършено със спестените 2 000 лева, да се извърши ремонт на асансьора и монтиране на механизъм за ползването му с чип, одобрено е инсталирането на интернет услуга. С решенията по т.8, т.9 и т.11 от дневния ред, са одобрени и потвърдени закупуването и монтирането на камери за видеонаблюдение на сградата и прилежащия терен, закупуването и монтирането на нова врата с механизъм за автоматично затваряне и чип за преминаване през вратата с оглед осигуряване на контролно-пропускателен режим на достъп до комплекса и входа на ЕС, закупуването и монтирането на табела (надпис) с името на комплекс “А.”.

На 18.09.2020г. и на 02.10.2020г., въз основа на извършени първоначална и допълнителна проверка по поводи съответно сигнала на ищеца и телефонно обаждане на ответника, работна група към Община Несебър е съставила констативни протоколи, според които при първоначалната проверка е установено, че на южната фасада на полуподземния етаж на сградата в УПИ III-136, кв.7102 по плана на к.к. Слънчев бряг – запад, е започнало изграждане на метална конструкция за слънцезащитно съоръжение с приблизителна квадратура около 10 кв.м., като за преустройството на полуподземния етаж на сградата не са представени строителни книжа, а при допълнителната проверка – изграждащата се метална конструкция за слънцезащитно съоръжение е доброволно премахната.

С Решение № 8 от 12.03.2021г., постановено по гр.д.№ 775/2020г. по описа на Несебърския районен съд, са отменени решенията по т.8, т.9 и т.11 от ОС на ЕС на комплекс “А.” в к.к. Слънчев бряг, проведено на 22.08.2020г. Отменено и е решението по т.1 от дневния ред, с което е приет отчета, представен от управителя на ЕС за периода от 26.08.2019г. до 10.08.2020г., както и решението по т.7 от дневния ред в частта, с която е определено за всеки самостоятелен обект да се заплащат по 500 евро до края на месец декември 2020г., които средства да бъдат използвани за пълен ремонт на фасадата на сградата, в това число укрепване на улуците, смяна на тръбите на климатиците и препокриване на покрива, но това решение е оставено в сила за частта, с която е прието: “Ремонтът на басейна и монтирането на душ до басейна да бъде извършено със спестените 2 000 лева. Да се извърши ремонт на асансьора и монтиране на механизъм за ползването му

с чип. Потвърждава и одобрява извършените вече дейности, а именно – инсталиране на интернет услуга”, за която част искът за отмяна на решението е отхвърлен. Съдебното решение понастоящем не е влязло с законна сила, тъй като срещу него е подадена въззивна жалба.

От заключението на извършената по делото съдебно техническа експертиза се установява, че в Поземлен имот 51500.506.215 е проектирана и изпълнена триетажна жилищна сграда с полуподземен и тавански етажи. Въведена е в експлоатация като “Жилищна сграда с офиси”. Нанесена е в кадастралната карта и кадастралните регистри на град Несебър, к.к. Слънчев бряг – запад като Хотел, брой етажи – 5, брой самостоятелни обекти – 27, площ 458 кв.м. Налице е обща дворна структура, която включва открит басейн, алеи и озеленени площи с тревна, храстова и дървесна растителност, дворно външно осветление, постройка за охрана, паркинг, прилежащ на сградата тротоар, външни стълби и предпазни парапети към полуподземното ниво. Имотът е ограден по всички свои граници. Оградата е изпълнена с плътна масивна част средно 35 см. и ажурна част от боядисани декоративни стоманени профили. Към улицата е оформен портал за достъп на автомобили. Сградата и елементите на благоустройство в свободната площ на имота са изпълнени съгласно проекта с изключение на детския кът в южната част. В тази зона е ситуиран трафопост, а площта на трафопоста се използва за паркинг. В имота не е налице комплексно застрояване, тъй като в неговите граници е изпълнена само една сграда. Постройката за охрана се явява допълващо застрояване по своето предназначение и етажност. Дейностите по и около сградата са: 1) Обновяване на прилежаща настилка и облицовка по цокъла с цел подобряване на експлоатационното състояние и предотвратяване на последващи течове, плесен и разрушаване на настилка и стени в полуподземния етаж; тези дейности са били належащи и тяхното извършване не нарушава архитектурно-техническите и строително-конструктивни параметри на сградата; 2) Монтаж на товарна рампа за обслужване на обектите за търговия и услуги в полуподземния етаж, като при поставянето на рампата е отрязана част от предпазния парапет, без за се обезопаси така открития участък на височина около 1.20 м. спрямо нивото на откритата площ пред входа за 4-те обекта; необезопасената рампа е предпоставка за злополуки при подхлъзване и падане от височина и е особено опасна за играещи в близост деца.

Вратата и арката с логото на комплекса са елементи от оградата на имота, тъй като са физически свързани с нея и като геометрия лежат в нейната равнина. Оградите не е задължително да се изпълняват заедно със сградите, тъй като имат различен режим на разрешаване на строителството съгласно разпоредбата на чл.147, ал.1, т.7 от ЗУТ. Оградите могат да са елемент от общ архитектурен проект заедно със сгради. В Графично приложение – чертеж “ситуация” от одобрения проект и екзекутив за сградата в УПИ III-136 няма изрично означение на ограда със съответния надпис или специфичен вид линия, както за другите елементи от благоустройството на имота. Оградата е дадена като успоредна линия на имотната граница с отвор южно от постройката “пропуск”, без да е отбелязана врата – портал за автомобили. Тъй като не са налични други чертежи от одобрения проект, не може

да се установи по какъв начин е разрешено изпълнението на оградата и кога е построена – едновременно с основното застрояване или на следващ етап, но не по-късен от февруари 2005г. Освен това за разрешение строителството на ограда се изисква конструктивно становище, в което се дават видът на оградата – основа, цокъл, материал над цокъла с техните дълбочина, дебелина, височина. Ажурните части най-често се описват общо, а в конкретните декоративни елементи са по избор на възложителя. Подмяната на вратата с нова от същия тип не следва да се счита отклонение от разрешеното строителство. Нарушен е единствено общия вид на оградата към улицата предвид различния тип и цвят на елементите на вратата и оградата. Тъй като не са налице чертежи за оградата, не може да се установи дали арката е била предвидена в проекта или е поставена след завършване на оградата. Монтажът на декоративната арка с лого на комплекса би следвало да е по реда на чл.57, ал.1 и ал.4 от ЗУТ. В случай, че демонтирането на арката е била с цел да преминават под нея автомобили за спешна помощ и пожарна безопасност предвид, че височината под нея е била недостатъчна за такова преминаване, демонтажът се оказва необходим, за да бъдат спазени и разпоредбите на чл.34 от Наредба № 10 за реда и условията за поставяне и премахване на преместваеми обекти, рекламно-информационни и монументално-декоративни елементи на територията на Община Несебър, и не може да се счита отклонение или нарушение на одобрен проект, още повече когато такъв не е наличен. Тъй като благоустройството в имот 51500.506.215 е изпълнено върху цялата му свободна незастроена площ и по проект е предидено да се ползва от ползвателите в сградата, то цялата свободна благоустроена дворна площ следва да се счита за прилежаща на сградата. Прилежаща площ по документ и по направена справка в община Несебър не е определяна. Земята е в режим на съсобственост между няколко физически и юридически лица. Останалите етажни собственици не са лишени от правото на свободно преминаване и ползване на имотите си, тъй като функционалната организация на свободната дворна площ не пречи на достъпа и свободното ползване на собствеността им.

Изслушано в съдебно заседание вещото лице заявява, че поддържа заключението, като уточнява, че при огледа не са констатирани бетонни плочки върху зелената площ. Бетонните плочки в двора на комплекса са видимо стари и не са полагани през последните години и са с настилка от завършване благоустройството на имота. На прилежащия към сградата тротоар е извършена подмяна на старата настилка с каменна, продължила и с облицовка, което се е наложило поради констатирани течове и видими следи от теч и плесен върху самата фасада, а проникващата влага неминуемо би нанесла по-големи щети, свързани с разходи за отстраняването им. По същество тази дейност се счита за текущ ремонт, за който не се изисква нито строително разрешение, нито проект. Извън тротоара, включително и басейна, всички настилки са видимо стари, ако някъде е правена подмяна, тя не е скорошна. По външната изолация на сградата и верандата с метална конструкция е направена каменна облицовка – цепен камък, пак поради наличие на влага, като облицовката е повдигната като цокъл, тоест поставена е и на фасадата на сградата в долната ѝ част. Най-малко 30 см. по фасадата нагоре тя трябва да е облицована с водонепропусклив материал, каквато в случая се явява каменната облицовка и каменната настилка. По проект детският

кът се намира в югоизточната част на поземления имот, но в най-южния ъгъл е разположен трафопост, който е бил изискан от електроразпределителното дружество още при изпълнението на строежа, а мястото му е избрано с оглед безопасността, поради което детският кът не е изпълнен, като няма и следи от изграждането на такъв, и на негово място е изпълнена настилка, която понастоящем се ползва за пакинг. Изградената рампа не е обезопасена, а парапетът е премахнат заради тази рампа, която не е предвидена по проект, както и стълбите, изградени до нея. Вещото лице обаче не посочва кога са изградени тези стълби и рампата, като отбелязва, че това видимо е старо строителство.

Въз основа на така приетото за установено от фактическа страна, съдът направи следните **правни изводи**:

Според Решение № 424/01.12.2010г. по гр.д.№ 1482/2009г. на ВКС, II г.о., „Негаторният иск има за цел да даде защита на правото на собственост срещу всяко пряко или косвено неоснователно посегателство или вредно отражение над обекта на това вещно право, което пречи на неговия носител пълноценно да го ползва според предназначението му. Това въздействие или посегателство може да се изразява в действие или бездействие, като чрез предявяване на иска по чл.109 от 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 търсената с иска по чл.109 от ЗС защита срещу въздействия, надхвърлящи законните ограничения на собствеността. Целта на негаторния иск е защитата на правото на собственост, когато то е накърнено, а не защита на други лица“. По реда на чл.109 от ЗС не може да се търси защита срещу неоснователни въздействия, които пречат на собственика на упражнява други свои права, различни от правото на собственост върху недвижим имот, нито да се търси защита на правата на трети лица. Както е посочено в мотивите към т.1 на ТР № 4/2015 от 06.11.2017г. на ОСГК на ВКС по тълк. дело № 4/2015г., въздействията върху имота, които смущават упражняването на правото на собственост на ищеца повече от допустимото, могат да бъдат различни по характер: ответникът претендира, че върху имота на ищеца съществува сервитут или друго ограничено вещно право, включително право на преминаване; ответникът осъществява пряко или косвено въздействие върху имота на ищеца; ответникът поддържа състояние, което представлява последица от осъществено се в миналото въздействие върху имота на ищеца; ответникът е осъществил пряко или косвено въздействие върху имота на ищеца, което към настоящия момент не препятства ползването, но създава сериозна опасност нарушението да настъпи за в бъдеще (в този смисъл решение № 625/03.12.2020г. по гр.д.№ 1426/2009г. на ВКС, I г.о.); ответникът бездейства, т.е. не извършва действия, които е длъжен да извърши и чието извършване е необходимо за пълноценното упражняване на правото на собственост върху имота на ищеца. С предявяването на иска се цели неоснователното въздействие да бъде преустановено или да бъдат премахнати последиците от него. Предмет на делото е несъществуването на съответните ограничения и неправомерността на накърненията, както и преустановяването на неправомерните въздействия и възстановяване на положението отпреди нарушението.

Ищецът следва да представи доказателства в подкрепа на твърдението си, че притежава правото на собственост върху засегнатия имот, както и доказателства, че ответникът е извършил твърдяното в исковата молба неоснователно въздействие. Ищецът носи тежестта да докаже обстоятелството, че именно твърдяното в исковата молба неоснователно въздействие, което ответникът е извършил, ограничава, смуцава или пречатства възможността му да използва пълноценно имота си според неговото предназначение. По реда на чл.109 от ЗС може да търсят защита на правата си и съсобственици на недвижим имот, включително и срещу друг съсобственик, който упражнява правата си по начин, пречатстващ възможността останалите съсобственици да ползват имота според притежавания от тях обем от права. От значение в случая е обстоятелството, че негаторен иск може да бъде уважен и при засягането на общи части, които имат характер и на фасадни елементи по сградата, когато с тях е извършена промяна или неправомерни действия без съгласието на другите съсобственици от етажната собственост. Не съществува пречка и носителят на голата собственост върху имота да търси защита на правата си по реда на чл.109 от ЗС (Решение № 63/13.02.2012г. по гр.д.№ 361/2011г. на ВКС, I г.о.). Само по отношение на онези действия, които са посочени в исковата молба като представляващи неоснователно въздействие върху имота, съдът разполага с правомощието да се произнесе, защото именно тези действия се включват в предмета на делото. Съдът не разполага с правомощието да извършва обща преценка на състоянието, в което се намира имотът на ищеца, нито да дава принципно разрешение за начините, по които ищецът може да упражнява правото си на собственост и за евентуално възможни пречки, които биха могли да възникнат при упражняването на това право. Целта на този иск е да се отстранят конкретни пречки за пълноценното упражняване на правомощията на собственика.

Ограничаването на ползването на имота може да е свързано с действие или състояние, което пречи или смуцава ползването на вещта по предназначение и това ограничение не е законово обосновано (Решение № 815/30.06.2011г. по гр.д.№ 1509.2009г. на ВКС, I г.о.). Чрез негаторния иск защитата на правото на собственост може да бъде упражнена срещу всяко трето лице, което създава или се ползва (поддържа) от създадено противоправно състояние, което ограничава, смуцава или пречи на пълноценното ползване на вещта (имота) според неговото предназначение (Решение № 11 от 02.03.2021г. по гр.д.№ 1796/2020г. на ВКС, I г.о.). Не всяко въздействие върху имота може да обоснове основателност на предявения по чл.109 от 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. Собственикът следва да установи кое е действието, което пречатства упражняване правото на собственост, кой е авторът на това действие и в какво се състои нарушението, както и да установи връзката между неоснователното действие и създаденото състояние и пречене на упражняване правото на собственост. Ако действията на ответника са основателни, няма да е налице хипотезата на чл.109 от ЗС, като преценка за това кои въздействия са по-големи от

обикновените и поради това са недопустими, е конкретна за всяко дело (Решение № 150/25.05.2011г. по гр.д.№ 551/2010г. на ВКС, II г.о.; Решение № 57/26.03.2013г. по гр.д.№ 907/2012г. на ВКС, II г.о.; Решение № 11/23.02.2018г. по гр.д.№ 954/2017г. на ВКС, II г.о.).

По делото остана недоказано ответникът да е полагал бетонови блочки върху зелената площ около сградата, както и да е разрушил или заличил детския кът с люлка. Не само, че от гласните доказателства не се доказва ответникът да е извършвал такива действия, но от заключението на вещото лице се установява дори, че този детски кът с люлка, предвиден по проект, никога не е бил изграждан. Поради това и исковете, с които ищецът претендира ответникът да отстрани бетонните плочки върху зелената площ около сградата и да възстанови определеното място за детски кът с люлка по архитектурния план, се явяват неоснователни и недоказани.

Не се установи от нито едно доказателство по делото именно ответникът да е изградил верандната постройка с метална конструкция, както и кога и от кого е изградена, включително и дали е по решение на собствениците на поземления имот или е въз основа на решение на Общото събрание на Етажната собственост. Поради това и съдът не приема, че изграждането на тази постройка е в резултат на неправомерни и непозволени действия от страна на ответника и че ответникът нарушава правото на ползване на ищеца.

Останалите дейности, които се доказаха, че са извършени от ответника и които също са предмет на претенциите на ищеца, а именно премахването на арката с логото на комплекса и на масивната плъзгаща порта на входа на комплекса и поставянето на нейно място на двусекторна врата с електрически двигател, както и поставянето на каменна облицовка върху външната изолация на сградата, първо не са неправомерни, а дори в някаква степен са в съответствие с нормативните изисквания, второ, същите се явяват както полезни, така и необходими, и трето, с тяхното изпълнение не се нарушава правото на собственост на ищеца. Съдът не споделя разбирането на ищеца, че тези действия на ответника следва да се считат за незаконосъобразни само защото не са извършени въз основа на решения на Общото събрание на етажните собственици, респ. решенията, с което е прието те да се извършат, са отменени по реда на чл.40 от ЗУЕС. Те не се явяват неправомерни и затова, че ищецът, а и други собственици в имота, не са били съгласни и дори са се противопоставяли на тяхното извършване, защото тези твърдения касаят облигационни отношения между страните, като от значение в случая е дали с действията ищецът накърнява правото на ищеца да упражнява в пълен обем собственическите си правомощия върху поземления имот, или ответникът по този начин е ограничил или смущава това право на ищеца. Съдът намира, че с извършването на тези дейности от ответника, които не се приемат за неправомерни, правото на собственост на ищеца не е нарушено.

Предвид гореизложеното, съдът намира исковите претенции на ищеца за неоснователни и недоказани и като такива същите следва да бъдат отхвърлени.

С оглед изхода на делото, на ищеца не му се следват разноски на основание чл.78,

ал.1 от ГПК, поради което и претенцията му за заплащане на такива в размер на 1 086,82 лева съгласно списъка на разноските, следва да бъде отхвърлена като неоснователна.

Ответникът не е извършвал разноски по делото, не претендира заплащането на такива, поради което и съдът не дължи произнасяне по такива неизвършени и непретендирани разноски.

Така мотивиран, Несебърският районен съд

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ предявените от ЛЮБ. Н. Б. с ЕГН *****, от град София, улица искове за осъждането на Д. В. Л. с ЕГН *****, с адрес: град Несебър, квартал: да отстрани бетонните плочки върху зелената площ около сградата в комплекс „А., находящ се на адрес: град Несебър, к.к. Слънчев бряг – запад, квартал, да премахне двусекторната врата с електрически двигател и да върне предишната масивна плъзгаща порта на входа на комплекса, да възстанови табелата – арка, с логото на комплекса, да възстанови определеното място за детски кът с люлка по архитектурен план, и да отстрани каменната облицовка от отпадъчни материали върху външната изолация на сградата и верандната постройка с метална конструкция, като НЕОСНОВАТЕЛНИ и НЕДОКАЗАНИ.

ОТХВЪРЛЯ претенцията на ЛЮБ. Н. Б. с ЕГН *****, от град София, улица за осъждането на Д. В. Л. с ЕГН *****, с адрес: град Несебър, квартал, да му заплати сумата в размер на 1 086,82 лв. (хиляда и осемдесет и шест лева и 82 ст.), представляваща направени по делото разноски, съгласно списъка на разноските, като неоснователна.

Решението подлежи на обжалване в двуседмичен срок от съобщаването му на страните пред Бургаския окръжен съд.

Съдия при Районен съд – Несебър: _____