

РЕШЕНИЕ

№ 306

гр. гр.Несебър, 04.10.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – НЕСЕБЪР, Ш-ТИ ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ, в публично заседание на осемнадесети май през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Петър Сл. Петров

при участието на секретаря Красимира Ил. Любенова
като разгледа докладваното от Петър Сл. Петров Гражданско дело № 20212150101077 по описа за 2021 година

за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е образувано по предявени искове с правно основание чл.109, ал.1 от ЗС и чл.50 от ЗЗД.

Ишците А.А.Р. роден наг., Код по Булстат, и Л.Д.Р., родена наг., Код по Булстат, двамата граждани на Руската Федерация, с постоянен адрес в Република България: град С.В. к.к. Е., местност „К.“, „.....“, етаж 5, ..., твърдят в исковата молба, че са собственици на недвижим имот – ап. с кадастрален идентификатор 11538.13.52.1.89, с адрес: град С.В. к.к. Е., местност „К.“, „.....“, етаж 5, Правото си на собственост ишците удостоверяват с нотариален акт № 152, том VIII, рег.№ 9241, дело № 1518 от 18.12.2012г. на нотариус с рег.№ ... на НК и район на действие Несебърския районен съд, а сградата, в която се намира имотът им, е снабден с Акт обр. 15 от 16.10.2012г., респ. същата не е въведена в експлоатация. За завършения вид на сградата според архитектурния проект е предвидено да има пергола над балкона на последния етаж по целия периметър, с водоустойчив текстилен навес. Перголата е изпълнена като здрава и трайна конструкция, използваща метални опори и крепежни елементи от дървени греди, а предназначението ѝ е било да пази ишците от дъжд и птици и да прави сянка. Ишците посочват, че площта на балкона на апартамента им е 12 кв.м., които представляват обща част. През месец юни 2019г. перголата е била демонтирана от представители на ответника „З.Ф.“ ЕООД, ЕИК, със седалище и адрес на управление: град Несебър, к.к. Слънчев бряг, адм. център „С.“, етаж 3, представлявано от управителя Д. Г. Х., без това еднолично взето решение да е съгласувано и съобщено на Етажната собственост. Ишците са предизвикали проверка от община Несебър, в хода на

която били уведомени писмено, че ответникът е признал, че е демонтирал перголата и че това действие е незаконосъобразно и че тя ще бъде възстановена до месец октомври 2020г., а собствениците ще бъдат възмездени за претърпените от тях вреди. Тъй като условието да бъде възстановена перголата не е било изпълнено от ответника, е последвала нова жалба от ишците, по която същите били уведомени от Община Несебър, че макар премахването на перголата да представлява самоуправни действия от страна на „З.Ф.“ ЕООД, а перголата да функционира като архитектурен елемент в одобрените архитектурни проекти, не е необходимо разрешение за премахването ѝ. Към 23.08.2021г. перголата не е възстановена. Считат действията на ответника за противоправно поведение, с което пречи на ишците да упражняват спокойно и пълноценно правото си на собственост върху техния самостоятелен обект, и от което те търпят неудобства, изразяващи се в липса на защита от слънце и дъжд, шума и замърсяването от птиците, което от своя страна е довело до стрес и се е отразило неблагоприятно на здравето им. Ишците са поискали ответникът да бъде осъден да преустанови поддържането на това противоправно състояние, което им пречи да упражнят спокойно и пълноценно правото си на собственост върху техния самостоятелен обект, и да възстанови премахнатата пергола, както и да бъде осъден да им заплати обезщетение в размер на по 1 000 лева на всеки от двамата ишци за претърпените неимуществени вреди от непозволено увреждане, ведно със законната лихва, считано от предявяване на иска. Претендира разноски.

С допълнителна молба, подадена в изпълнение указанията на съда, ишците заявяват, че считат перголата за обща част на сградата, а ответникът като я е премахнал, е разрушил елементи на общите части, водещо от своя страна до повреди на жилищата на етажните собственици. Вредите, причинени на ишците, се изразяват в това, че им се е налагало да перат дрехи, които са оставяли на терасите, тъй като там те са били отново замърсявани от птиците, а това означавало допълнителни разходи за перилни препарати, вода и електроенергия, налагало им се е ежедневно да чистят плочките на балкона и прозорците, тъй като те също се замърсявали от птиците, не могат вече да се наслаждават на почивката си като излизат на балкона, да се хранят там и да посрещат гостите си на това място, вместо това са принудени да стоят в задушните си стаи и да използват климатик, което също е свързано с разходи и вреди на здравето им. Изживяват негативни емоции и постоянен стрес, който е довел до проблеми с кръвното им налягане. Изпитали са и чувство на унижение и гняв от неизпълненото обещание на ответника и поетия ангажимент да решат проблема, както и депресия и срам пред етажните собственици. Уточняват претенциите си, а именно ответникът да бъде осъден да преустанови поддържането на противоправното състояние, което пречи на ишците да упражняват правото си на собственост върху апартамента, и да възстанови премахнатата пергола в съответствие с архитектурния проект на сградата, както и да бъде осъден да им заплати по 1 000 лева на всеки от ишците, представляващи обезщетение за причинени неимуществени вреди през периода от 15.07.2019г. до 24.08.2021г., изразяващи се в претърпени болки и страдания, ведно със законната лихва, считано от предявяване на исковете.

В отговора на исковата молба ответникът „З.Ф.“ ЕООД изразява становище за неоснователност на исковете. Твърди, че като инвеститор на комплекс „.....“ в град С.В. к.к. Е., в който се намира апартаментът на ишците, е осъществявал дейностите по управление и поддръжка до 18.06.2018г., но след това друг търговец е продължил да извършва тези дейности. Оспорва твърдението в исковата молба, че служители на ответното дружество са демонтирали перголата през лятото на 2019г., а ишците изрично са заявили с писмо до РДНСК – Бургас, че перголата е демонтирана по решение на „А.М.“ ООД. Но демонтирането на перголата е извършено не само със съгласието на ишците и със знанието им, но и по тяхно искане и с оказано от тях съдействие това да се случи, доколкото за демонтирането е било необходимо да се премине през апартамент на ишците. Перголата не представлява обща част нито по естеството, нито по предназначението си. Тя е част от самостоятелния обект, разположен на етаж, на който е монтирана, обслужва само тях, не представлява „обща инсталация“. Отрича с писмото от 08.06.2020г. ответникът да е признал, че демонтирането на перголата представлява незаконосъобразно действие, а че тя е изхабена и във влошено състояние, като демонтирането дори се е налагало с оглед безопасността на живущите в сградата, без за поставянето и за премахването на перголата да е необходимо разрешение на общинските власти. Перголата представлява дървен архитектурен елемент, не е покривала цялата тераса на ответниците, не е била с „водоустойчив текстилен навес“, а текстилната ѝ част е пропускала както вода, така и слънчеви лъчи. Наред с това демонтирането на перголата по никакъв начин не е лишило ишците от възможността да използват апартамент си по предназначение, нито с това са им създадени пречки, по-големи от обикновените, а ищецът няма задължение със свои сили и средства да монтира нова пергола. Намира исковете за неоснователни и недоказани, включително и за твърдените страдания, които ишците са претърпели, поради което моли същите да бъдат отхвърлени като такива.

Ишците се явяват лично в съдебно заседание като представят писмени становища, в които обсъждат доводите на ответника, изложени в отговора на исковата молба, като отричат перголата да е била изхабена и че тя не е покривала цялата им тераса, поддържат, че тя представлява обща част, а нейният монтаж, за който ответникът е признал, че е извършен от него, представлява самоуправство и незаконно действие, защото по този начин се нарушавал външния архитектурен облик на сградата и то без съгласието на Главния архитект на общината и на съгласието на съсобствениците по реда на чл.186 от ЗУТ, дори това съставлява пречка за въвеждане на сградата в експлоатация. Отрича ишците и други съсобственици в сградата да са давали съгласие да бъдат демонтирани перголите, както и да са оказвали съдействие като са осигурили достъп до имотите си за тази цел. В тази връзка обсъжда показанията на свидетелите, разпитани по искане на ответника, като счита, че показанията им не следва да се кредитират, тъй като са недостоверни, а самите свидетели са заинтересовани от изхода на спора. Ишците се представляват и от упълномощен от тях адвокат, който заявява, че поддържа предявените искове, а в представените писмени бележки посочва, че счита, че от събраните по делото доказателства е доказано, че перголите са демонтирани от ответника „З.Ф.“ ЕООД и от „А.М.“ ООД, както и че това е

станало без знанието и съгласието на собствениците на обектите на последния етаж на сградата, между които са и ишците, като за демонтажа те дори не са били предварително уведомени. За доказани намира и претърпените от ишците неимуществени вреди в резултат на действията на ответника. Моли исковете да бъдат уважени изцяло, както и в полза на ишците да бъдат присъдени направените от тях разноски по делото.

Ответникът се представлява в съдебно заседание от процесуален представител, който заявява, че поддържа подадения отговор на исквата молба, като и искането за отхвърляне исковите претенции на ишците. Представя писмени бележки, в които обосновава извод, че ишците не са успели да докажат твърденията си, че именно ответникът е демонтирал перголата, както и че по делото е доказано, че демонтирането е извършено от „А.М.“ ООД и че този факт е установен от събраните по делото гласни доказателства, и че това демонтиране е поради влошеното и изхабеното състояние на перголата и е било наложително с оглед безопасността и сигурността на живущите. Намира иска по чл.109, ал.1 от ЗС за неоснователен предвид, че ответникът нито е извършил неоснователни действия, нито е създал пречки на ишците да упражняват правото си на собственост върху имота им в пълен обем.

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 22.12.2011г. е издадено Разрешение за строеж № 102 от Главния архитект на Община Несебър, с което е разрешено на „З.Ф.“ ООД, ЕИК да построи Апартаментен хотел в ПИ 11538.13.52, местност „К.“, землище град С.В. съгласно одобрените (съгласувани) проекти от 22.12.2011г.

За сградата е съставен констативен акт за установяване годността за приемане на строежа (акт бр.15) от 16.10.2012г., в който като възложители са посочени „З.Ф.“ ЕООД и „Ш.“ ЕООД.

По силата на договор за покупко-продажба на недвижим имот от 18.12.2012г., обективиран в нотариален акт № 152, том VIII, рег.№ 9241, дело № 1518/2012г. на нотариус с рег.№ ... на НК и район на действие Несебърския районен съд, ишците Л.Д.Р. и А.А.Р. по който договор имат качеството на купувачи, са придобили собствеността, като за закупили от продавача „З.Ф.“ ЕООД, върху следния недвижим имот, а именно: ап., със застроена площ от 72,16 кв.м., като площта на апартамента, ведно с прилежащите му части възлиза на 81,42 кв.м., находящ се на подпокривен етаж, състоящ се от дневна-трапезария с кухненски бокс, две спални, баня-тоалетна, коридор, тераса, при граници: север – външен зид, изток – апартамент № 88, юг – общи части, запад – апартамент № 90, отдолу – апартамент № 79 и студио № 78 на пети етаж, отгоре – покривна плоча, представляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор 11538.13.2.1.89, с адрес на имота: град С.В. местност „К.“, вила „А.“, етаж 5, ..., с предназначение на самостоятелния обект: Жилище, апартамент, с брой нива на обекта: 1, с площ по документ 72,16 кв.м., при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж – 11538.13.52.1.88 и 11538.13.52.1.90, под

обекта – 11538.13.52.1.78 и 11538.13.52.1.79, над обекта – няма, ведно с числящите се към него 1.759%, равняващи се на 9,26 кв.м. идеални части на апартаментен хотел „Вила А.“, представляващ самостоятелна сграда с идентификатор 11538.13.52.1, с административен адрес на сградата: град С.В. местност „К.“, вила „А.“, със застроена площ от 723 кв.м., с функционално предназначение: „апартаментен хотел“, изградена съгласно одобрените на 22.12.2011г. работни инвестиционни проекти и издадено Разрешение за строеж № 102 от 22.12.2011г. на Главния архитект на Община Несебър, в поземлен имот с идентификатор 11538.13.52, по кадастралната карта и кадастралните регистри на град С.В. община Несебър, одобрени със Заповед № РД-18-48/03.10.2005г. на Изпълнителния директор на АК, последно изменение със Заповед № КД-14-02-1588/10.09.2012г. на Началника на СГКК-Бургас, с адрес на имота: град С.В. местност „К.“, с трайно предназначение на територията: урбанизирана; начин на трайно ползване: ниско застрояване (до 10м.), с площ 2 400 кв.м., ведно със съответния процент идеални части от правото на строеж върху поземления имот.

На 18.06.2018г. между „З.Ф.“ ЕООД, от една страна в качеството му на възложител, и ищецът „А.М.“ ООД, от друга страна в качеството му на изпълнител, е сключен договор, с който възложителят е възложил на изпълнителя, а изпълнителят се е съгласил срещу възнаграждение да извършва възмездно (срещу възнаграждение) всички необходими дейности за поддръжка и управление на жилищен комплекс с търговско наименование „А. – 1“, представляващ самостоятелна сграда с идентификатор 11538.13.52.1, находяща се в град С.В. местност „К.“, „А. 1“; възложил му е да събира в брой, като регистрира плащанията със свой касов апарат или по своя банкова сметка, от собствениците всички дължими суми за поддръжка и управление в комплекса, съгласно подписаните индивидуални договори между съответния собственик като възложител и мениджъра (възложител по този договор), като изпълнител, както и всички други суми, дължими от собствениците и обитателите в комплекса във връзка с поправки, ремонти, плащане на общи разходи в комплекса и други, неупоменати. Възложителят се е задължил да предостави на изпълнителя пълномощно, с което изпълнителят да се легитимира пред собствениците. Договорът е сключен за неопределен срок. В изпълнение на договора изпълнителят се е задължил да организира следните неизчерпателно посочени дейности: да организира вътрешния ред и сигурността в комплекса, да извършва необходимото за запознаване на собствениците с приетия правилник за вътрешния ред в комплекса; да поддържа техническите и комуникационни трасета, находящи се на територията на жилищния комплекс (електрически, водопроводни и канализационни инсталации, слаботокови инсталации за кабелна ТВ и телефони, и други) и отстранява евентуални повреди по тях; да поддържа вътрешно комплексните транспортни пътища, алеи, места за паркиране, тротоарни и пешеходни алеи, и извършва евентуални ремонти по тях; да осигури обслужване и техническа поддръжка на главните алеи на всички видове инсталации, находящи се в сградата, и централните им уредби; да осигури поддържане на хигиената и чистотата в имота, детските и спортните площадки и игрища, общите пространства за отдых около басейните и заведенията за хранене и развлечения в комплекса, паркоместата, стъблищната клетка и коридорите в сградата (без задължения за сметосъбиране и

сметоизвозване, което е задължение на общинските фирми за честота); да осигури управление, обслужване и техническа и хигиенна поддръжка на външните водни съоръжения (басейни и други), находящи се в комплекса; да осигури поддържане на парковите места, зЕ. площи и дървесната растителност в имота; да организира и управлява външната и вътрешната охрана на имота и сградата, в т.ч.: организиране на пропускателен режим, осъществяване на външна целогодишна охрана, осъществяване на охрана и реда по отношение на ползването на съоръженията и обектите за общо ползване в имота (в т.ч.: външно алеино и градинско осветление, поддръжка и хигиенизиране на външните водни съоръжения, поддръжка и осветление на детските и спортните площадки и игрища, вода за поливане на зЕ. площи и други) и общите части в сградата (осветление за стълбища и коридори); да осъществява връзка със собствениците на обектите; да води необходимата документация във връзка с комплекса и неговата поддръжка. Изпълнителят има право да наема работници, сътрудници и консултанти за извършване на дейностите, като урежда отношенията си с тях самостоятелно, на своя отговорност и за своя сметка, както и да събира в брой или по банкова сметка сумите, които се дължат от собствениците съгласно сключените с възложителя по договора индивидуални договори за поддръжка и управление в комплекса. В договора изрично е уговорено, че всички индивидуални договори за поддръжка и управление на комплекса, които са сключени между възложителя по този договор, са неразделна част от тях, преподписани от страните, се скрепват към това приложение.

На 18.06.2018г. „З.Ф.“ ЕООД е уведомил всички собственици по електронните пощи, че всички права и задължения, поети от дружеството по силата на сключените с етажните собственици индивидуални договори по обслужването и по събирането на средствата за обслужване на комунални разходи, са предадени на „А.М.“ ООД, като им е предоставил телефони и адрес на кореспонденция с това дружество.

От свидетелските показания се установява, че на подпокривния (шестия) етаж на сграда „А. 1“, се намират осем самостоятелни обекта, преустроени от складове в апартаменти, единият от които е собственият на ищците, които са с плоча, а над плочата е изграден покрив, като към всеки от тези апартаменти има открита тераса. Терасата към апартамента на ищците е обърната на север. На всяка от тези тераси на последния етаж са били изградени перголи, независими една от друга, предназначени за всеки отделен апартамент. Изграждането им е извършено през 2012г. със специални дървени колони, закрепени към стената като укрепващи елементи, и свързани с тях дървени греди, върху които е поставена лека, текстилна материя, чиято цел не е да предпазва от слънце и дъжд, като самите перголи са били включени в архитектурния проект на сградата. Всички свидетели са категорични, че никой от собствениците на съответния апартамент не е поддържал прилежащите перголи като не ги е обработвал с необходимите препарати за запазване на дървената конструкция, а достъпът до перголата може да се осъществи единствено като се премине през съответното жилище, респ. до тях няма достъп от общите части. В резултат на това бездействие и на атмосферното влияние, дървената конструкция е

започнала да се изхажява, а свидетелят Игор Макаров, разпитан по искане на ищите, посочва случаи през 2018г., когато над терасите на два от тези апартаментата самият плат се е разтегнал от събраната върху него дъждовна вода, и от чиято тежест са се счутили изгнилите дървени греди, което е застрашило здравето на някои от живущите. Всичко това е принудило етажните собственици, обитаващи апартаментите на шестия етаж, включително и А. и Л.Р. да се обърнат към тогавашния управител на „А.М. ООД – Г.Х.И., с настояване всички перголи да бъдат демонтирани, защото са започнали да създават опасност. Тогава, през втората половина на месец юни 2019г., „А.М.“ ООД е ангажирала за тази цел служител с име Й., който заедно с друг работник е демонтирал всички перголи като е оставил сваления дървен материал по терасите. При самото демонтиране са присъствали и ищите, а достъпът на работниците се е осигурил през съответните жилища, находящи се на шестия етаж на сградата, което означава, че демонтирането на перголите към терасите на апартаментите е извършено не само със знанието, но и със съгласието на съответните собственици, респ. никой от тях не се е противопоставял или впоследствие да е предявявал претенции за това, че са премахнати перголите или да е възразявал относно причините, поради което това е сторено. Тогава не е имало уговорка да се монтират нови перголи, но ищецът А. Р., единствен от собствениците, притежаващи апартаменти на този последен етаж, е изисквал на неговата тераса да му бъде монтирана нова пергола със средства на управляващото дружество, събрани от получените такси за поддръжка, платени от собствениците, с мотива, че перголата представлява обща част, което предложение е счтено за неприемливо от страна на „А.М.“ ООД. От името на това дружество, което е извършвало дейности по управление и поддръжка във „.....“, е било предложено собствениците да съберат отделно средства за закупуване на материали за изграждане на нови перголи на мястото на демонтираните по-рано, но решение за това не е вземано на Общо събрание на етажните собственици.

Около месец по-късно – на 19.07.2019г., е било проведено Общо събрание на Етажната собственост на „.....“, чийто председател на Управителния съвет на Етажната собственост тогава е бил А.А.Р. на което са разглеждани и гласувани точки от дневния ред, свързани с отчети за изпълнението на дейността и на разходваните средства през минал период, по управлението на Етажната собственост, избор на органи на управление. В отчета на Председателя на УС на ЕС са отправени претенции „А.М.“ ООД да направи навес над терасите на горния етаж вместо разглобената пергола.

На 18.02.2020г. А. Р., в качеството му на Председател на УС на Етажната собственост, е отправил запитване до Община Несебър, като е уведомил с писмената си молба за демонтирането на перголите, дали от Община Несебър е издавано разрешение за демонтажа, по който начин е променен архитектурния облик на сграда „.....“, съответно при липса на решение – представлява ли демонтажът самоуправни действия. От Община Несебър му е отговорено с писмо от 30.04.2020г., че промени в инвестиционните проекти на строеж апартохотел „.....“, изграден в имот с идентификатор 11538.13.52, не са правени и не е издавано разрешение за строеж на такива.

На 08.06.2020г. ответникът „З.Ф.“ ЕООД е съставил документ, озаглавен „Гарантирано писмо“, с адресат Управителния съвет на Етажната собственост на „.....“, с ПИ 11538.13.52, в което е направил изявление, че перголите, служещи като навес над балконите на шестия етаж във „.....“, са демонтирани поради влошено и изхабено състояние и с оглед сигурността и безопасността, като е уведомил, че премахнатата пергола ще бъде възстановена до края на месец октомври 2020г. След получаване на „Гарантирано писмо“, на 29.06.2020г. А. Р. е поискал Община Несебър да спре проверката до приключване на работата.

По повод Общо събрание на ЕС през 2020г., А. Р. като Председател на УС на ЕС е изготвил отчет за дейността за периода от 19.07.2019г. до 16.07.2020г., в който е упоменал, че перголите на шестия етаж на сградата са демонтирани от Глеб Иванов.

Г.Х.И. е изпълнявал длъжността управител на „А.М.“ ООД от 27.06.2018г. до 07.07.2020г., когато по партидата на дружеството е вписана промена в Търговския регистър, като вместо дотогавашния управител Г.Х.И., който е бил заличен, е вписан новия такъв, а именно свидетеля А.М.Т..

На 27.10.2020г. А. Р., като председател на УС на Етажната собственост, е отправил писмо до „ЗОРА ФЕНИСК“ ЕООД, с което го е уведомил, че все още не са предприети действия по възстановяване на перолага и му е напомнил за поетите от дружеството задължения. Тъй като не последвал отговор и след изтичане срока, посочен по-рано от „З.Ф.“ ЕООД, А. Р. отново се е обърнал към Община Несебър и с молба от 12.11.2020г. е поискал защита на нарушеното право на собствениците като бъде принуден „З.Ф.“ ЕООД да изгради наново премахнатите перголи съгласно архитектурния проект на сградата. В отговор на молбата му, А. Р. е бил уведомен от Община Несебър с писмо изх. № Н2-УТ-988-005 от 07.12.2020г., че дървената пергола фигурира в одобрените архитектурни проекти на сградата като архитектурен елемент по чл.93, ал.1 от Наредба № 7 от 22.12.2003г. на МРРБ за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони, но перголите не се считат за издатини по смисъла на наредбата, като съгласно цитираната разпоредба се поставят, без да се иска разрешение, леките слънцезащитни устройства на прозорците, балконите, лоджиите и терасите и слънчевите колектори по фасади и покриви; не следва да се изисква разрешение и за премахването на същите, поради което не са налице условия за образуване на административно производство по ЗУТ

На 15.02.2021г. А. Р. е подал поредна жалба до Община Несебър, като е уведомил за демонтирането на перголите, и че това е станало **по решение на управителя на „А.М.“ ООД** и без съгласието на Управителния съвет на ЕС, инвеститора и без разрешението на Главния архитект на Община Несебър. Поискал е да му се разгледа жалбата и да бъде приложен правилно закона за да се защитят правата на собствениците. От представител на Община Несебър в отговор изх. № Н2-КС-863-002/12.04.2021г., А. Р. е бил посъветван да се обърне към съда, който е компетентен да разреши спора.

На проведеното Общо събрание на ЕС на „.....“, с идентификатор

11538.13.52.1, на 18.08.2021г., на което е избран нов състав на Управителния съвет, е гласуван и одобрен отчета на дотогавашния председател на УС – А. Р., за периода от 16.07.2020г. до 18.08.2021г., като в предоставения на събранието писмен отчет отново е посочено, че именно от „З.Ф.“ ЕООД се очаква да изпълни поетото задължение за възстановяване на демонтираните перголи.

През 2021г. свид. А.Т. като управител на „А.М.“ ООД, е бил помолен от етажните собственици на апартаментите на шестия етаж да бъде изнесен дървения материал, оставен на терасите им след демонтажа на перголите през 2019г., поради което той е осигурил хора и техника материалът да бъде изнесен и складиран на безопасно място, а необходимото съдействие за това е получено от А. и Л. Р., тъй като само те са разполагали с всички ключове за апартаментите на останалите собственици на шестия етаж, за да може да се премине през тях като единствения възможен начин да се достигне до терасите им за да бъде изнесен оставеният там по-рано дървен материал.

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 защита 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 да 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 № 4/2015г. 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 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 твърденията 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. Негаторен иск може да бъде уважен и при засягането на общите части, които имат характер и на фасадни елементи по сградата, когато с тях е извършена промяна или неправомерни действия без съгласието на другите съсобственици на етажната собственост. 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 създаденото 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 обикновено 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.).

С оглед петитума на исковата молба, според което ищците претендират ответникът да бъде осъден да преустанови поддържането на противоправно състояние, пречещо за пълноценното упражняване на правото на собственост, както и да възстанови премахнатата пергола, означава, че се претендира бездействие на ответника, 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. Същевременно не се твърди самото премахване на перголата, като действие, да представлява неоснователно и противоправно въздействие върху имота на ищите, въпреки, че при описание на фактите в исковата молба се твърди, че решението за това е взето еднолично и не е съгласувано с Етажната собственост, както и че за демонтирането на перголата било необходимо предварително разрешение от общинските власти. Наред с това по делото се събраха доказателства, че премахването на перголите над терасите на апартаментите на шестия етаж е извършено от името на „А.М.“ ООД, а не от „З.Ф.“ ЕООД, но не в резултат на еднолично решение, а съгласувано именно с тези собственици, между които са и ищите, с тяхно знание и съгласие. Обстоятелствата по делото налагат извода, че не само премахването на перголите не представлява неправомерно действие, но и то е било наложително най-вече с оглед безопасността на живущите.

С така формулирания петитум ищите по същество претендират, че като не е изградил перголата над терасата на жилището им след премахването на старата такава, ответникът поддържа противоправно състояние, което може да бъде преустановено като се възстанови перголата.

На първо място, напълно погрешно е схващането на ищите, че перголите, които са предвидени по архитектурен проект и са били изградени над терасите на жилищата на последния етаж на сградата, представляват обща част, защото те не са сред изброените в чл.38 от ЗС, и в частност не са нито част или продължение на плочата, нито на покрива на сградата, не са част от фасадата непосредствено под покрива, не са и част от конструктивните елементи, чието предназначение е да оформят външния вид на сградата и укрепват конструкцията ѝ. Нито по естеството си нито по предназначението си те служат за общо ползване, напротив, съответната пергола се ползва само от собствениците на жилището, към което тя е изградена, като нито останалите етажни собственици нито трето лице са длъжни да извършват разходи, необходими за изграждането на такава една пергола, още малко имат задължението да им я поддържат. Изводът им, че след като перголите са предвидени според архитектурния проект на сградата, задължително следва да се

отъждествяват с общите части, е в резултат на субективната представа на ищите, но такава една позиция не почива на закона. От друга страна, възстановяването на перголата само над терасата, ползвана от ищите, не би имало за последица възстановяване и на архитектурния облик на сградата.

Вярно е, че Общото събрание на Етажната собственост не е вземало решение за премахване на перголите, но то не е вземало решение и за тяхното последващо изграждане, тъй като би било извън компетентността на Общото събрание, понеже не се обхваща от чл.11, ал.1, т.8 от ЗУЕС, и което решение да включва и от кого и с чии средства, т.е. за чия сметка, да се осъществи тази дейност.

Като основание на предявения иск ищите се позовават на даденото от „З.Ф.“ ООД обещание да бъде възстановена перголата над терасата им в определен срок, а след като това обещание не е изпълнено, ищите считат това обстоятелство за неправомерно бездействие. Превратното тълкуване на фактите от страна на ищите е довело до невярното им твърдение в първоначалната искова молба, че в съставеното от „З.Ф.“ ЕООД „Гарантирано писмо“, ответникът признал, че демонтирането на перголата било незаконосъобразно и е обещал да възмезди нанесените на собствениците вреди. В действителност с този документ „З.Ф.“ ЕООД отново е уведомил ищите, че премахването на перголите е било наложително. Обещанието обаче, изразено от ответника, за възстановяване на премахнатата пергола от имота на ищите, не е породило задължение за него да изпълни, лично или чрез трето лице, желанието на ищите, нито пък обещанието включва това да бъде сторено безвъзмездно, т.е. за сметка на дружеството, както е било извършено и самото премахване на предходната пергола, но което е следвало да се извърши именно от ищите, защото това съоръжение е обслужвало единствено техния имот.

Затова неизвършването на дейностите от страна на „З.Ф.“ ЕООД по изграждане на пергола на мястото на премахнатата през 2019г. такава от страна на „А.М.“ ООД не може да бъде прието като неоснователно и като неправомерно поведение, защото не това бездействие пречи на ищите да упражняват правото си в пълен обем като ползват терасата си по начина, по който са вършили това до средата на 2019г. Последните от своя страна с твърдението си, че с така създаденото състояние, в резултат на премахването на перголата, им се създават пречки по-големи от обикновените, без да съобразяват установения от законодателя баланс между обществен и личен (частен) интерес и рамките на разумното ползване, с мотива, че търпят ограничения при упражняване правото си на собственост в пълен обем, и без да оценяват, че именно тяхното бездействие (изразяващо се в неполагане на грижи за поддържане с цел запазване здравината на перголата, изградена на терасата им), е довело до премахване на перголата, целят с чужд труд и за чужда сметка, респ. със средствата, събирани от етажните собственици, необходими за управлението и поддръжката на общите части в сградата и на незастроена част от поземления имот и съоръженията в него, да бъде изградена в имота им друга такава пергола, което съоръжение да преустанови състоянието, при което ищите търпят вреди.

Изводът, който се налага с оглед конкретните обстоятелства по настоящото дело, е

за липса на неправомерно поведение от страна на ответника „З.Ф.“ ЕООД, тъй като същият няма задължение и не е поемал такова да изгради в имота на ишците претендираната пергола, както и че вредите, които се твърдят от ишците, не се дължат на бездействието на ответника, а на бездействието на ишците, които не са съгласни те със собствени средства да изградят в имота си съоръжение, което да обслужва само тях и имота им, за да могат да го ползват според предпочитанията си и без да изпитват неудобства.

Поради това искът им за осъждането на ответника да преустанови поддържането на противоправно състояние, което пречи на ишците да упражняват в пълен обем правото си на собственост върху имота им се явява неоснователен и като такъв следва да бъде отхвърлен. Липсата на неправомерно поведение от страна на ответника, изразяващо се в бездействие, създаващо обективни пречки ишците да упражняват правото си на собственост в пълен обем, обосновава и неоснователността на иска срещу ответника да заплати на ишците обезщетения за търпени от тях вреди.

С оглед правилата на процеса, в полза на ответника следва да бъдат присъдени направените по делото разноски за платено адвокатско възнаграждение в размер на 1 200 лева, съгласно списъка на разноските, която сума ишците следва да бъдат осъдени да му заплатят.

Предвид изхода на спора, на ишците не се следват разноски на основание чл.78, ал.1 от ГПК, поради което претенцията им за заплащане на такива в общ размер на 1 780 лева, съгласно списъка на разноските, следва да бъде отхвърлена като неоснователна.

Така мотивиран, Несебърският районен съд

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ предявения от А.А.Р. роден наг., Код по Булстат, и Л.Д.Р., родена наг., Код по Булстат, двамата граждани на Руската Федерация, с постоянен адрес в Република България: град С.В. к.к. Е., местност „К.“, „.....“, етаж 5, ..., **иск за осъждане** на „З.Ф.“ ЕООД, ЕИК, със седалище и адрес на управление: град София, община Столична, район В., ж.к. Б., улица № 39, представлявано от управителя Д. Г. Х., да **преустанови поддържането на противоправното състояние**, което им пречи да упражняват спокойно и пълноценно правото си на собственост върху собствения им недвижим имот, представляващ ап., със застроена площ от 72,16 кв.м., като площта на апартамента, ведно с прилежащите му части възлиза на 81,42 кв.м., находящ се на подпокривен етаж, състоящ се от дневна-трапезария с кухненски бокс, две спални, баня-тоалетна, коридор, тераса, при граници: север – външен зид, изток – апартамент № 88, юг – общи части, запад – апартамент № 90, отдолу – апартамент № 79 и студио № 78 на пети етаж, отгоре – покривна плоча, представляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор 11538.13.2.1.89, с адрес на имота: град С.В. местност „К.“, вила „А.“, етаж 5, ..., с предназначение на самостоятелния обект: Жилище, апартамент, с брой нива на обекта: 1, с площ по документ 72,16 кв.м., при съседни

самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж – 11538.13.52.1.88 и 11538.13.52.1.90, под обекта – 11538.13.52.1.78 и 11538.13.52.1.79, над обекта – няма, ведно с числящите се към него 1.759%, равняващи се на 9,26 кв.м. идеални части на апартаментен хотел „Вила А.“, представляващ самостоятелна сграда с идентификатор 11538.13.52.1, с административен адрес на сградата: град С.В. местност „К.“, вила „А.“, разположена в поземлен имот с идентификатор 11538.13.52, по кадастралната карта и кадастралните регистри на град С.В. община Несебър, одобрени със Заповед № РД-18-48/03.10.2005г. на Изпълнителния директор на АК, последно изменение със Заповед № КД-14-02-1588/10.09.2012г. на Началника на СГКК-Бургас, с адрес на имота: град С.В. местност „К.“, с трайно предназначение на територията: урбанизирана; начин на трайно ползване: ниско застрояване (до 10м.), с площ 2 400 кв.м., ведно със съответния процент идеални части от правото на строеж върху поземления имот, както и да възстанови премахнатата пергола съгласно одобрения от Община Несебър архитектурен проект, като НЕОСНОВАТЕЛЕН и НЕДОКАЗАН.

ОТХВЪРЛЯ предявения от А.А.Р. роден наг., гражданин на Руската Федерация, с адрес в Република България: град С.В. к.к. Е., местност „К.“, „.....“, етаж 5, ..., Код по Булстат, иск за осъждане на „З.Ф.“ ЕООД, ЕИК, със седалище и адрес на управление: град София, община Столична, район В., ж.к. Б., улица № 39, представлявано от управителя Д. Г. Х., да му заплати сумата в размер на 1 000 лв. (хиляда лева), представляваща обезщетение за причинени неимуществени вреди за периода от 15.07.2019г. до 24.08.2021г. от непозволено увреждане, изразяващи се в претърпени болки и страдания, ведно със законната лихва, считано от 24.08.2021г. – датата на предявяване на иска, до окончателното изплащане на главницата, като НЕОСНОВАТЕЛЕН и НЕДОКАЗАН.

ОТХВЪРЛЯ предявения от Л.Д.Р., родена наг., гражданин на Руската Федерация, с постоянен адрес в Република България: град С.В. к.к. Е., местност „К.“, „.....“, етаж 5, ..., Код по Булстат, иск за осъждане на „З.Ф.“ ЕООД, ЕИК, със седалище и адрес на управление: град София, община Столична, район В., ж.к. Б., улица № 39, представлявано от управителя Д. Г. Х., да ѝ заплати сумата в размер на 1 000 лв. (хиляда лева), представляваща обезщетение за причинени неимуществени вреди за периода от 15.07.2019г. до 24.08.2021г. от непозволено увреждане, изразяващи се в претърпени болки и страдания, ведно със законната лихва, считано от 24.08.2021г. – датата на предявяване на иска, до окончателното изплащане на главницата, като НЕОСНОВАТЕЛЕН и НЕДОКАЗАН.

ОТХВЪРЛЯ претенцията на А.А.Р. роден наг., Код по Булстат, и Л.Д.Р., родена наг., Код по Булстат, двамата граждани на Руската Федерация, с постоянен адрес в Република България: град С.В. к.к. Е., местност „К.“, „.....“, етаж 5, ..., за осъждане на „З.Ф.“ ЕООД, ЕИК, със седалище и адрес на управление: град София, община Столична, район В., ж.к. Б., улица № 39, представлявано от управителя Д. Г. Х., да им заплати сумата в размер на 1 780 лв. (хиляда

седемстотин и осемдесет лева), представляваща направени по делото разноси, като неоснователна.

ОСЪЖДА А.А.Р. роден наг., Код по Булстат, и Л.Д.Р., родена наг., Код по Булстат, двамата граждани на Руската Федерация, с постоянен адрес в Република България: град С.В. к.к. Е., местност „К.“, „.....“, етаж 5, ..., ДА ЗАПЛАТЯТ СОЛИДАРНО на „З.Ф.“ ЕООД, ЕИК, със седалище и адрес на управление: град София, община Столична, район В., ж.к. Б., улица № 39, представлявано от управителя Д. Г. Х., сумата в размер на **1 200 лв.** (хиляда и двеста лева), представляваща направени по делото разноси за платено адвокатско възнаграждение.

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

Съдия при Районен съд – Несебър: _____