

РЕШЕНИЕ

№ 3443

гр. Варна, 11.11.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – ВАРНА, 30 СЪСТАВ, в публично заседание на шести октомври през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Елена Н.

при участието на секретаря Антония Анг. Пенчева
като разгледа докладваното от Елена Н. Гражданско дело № 20213110114279
по описа за 2021 година

Производството по делото е образувано по искова молба с вх. № 343610/01.10.2021 г. от М. В. К. ЕГН *****, Г. Н. Н., ЕГН *****, К. Л. Я., ЕГН *****, Р. П. Р., ЕГН *****, Д. Б. Р., ЕГН *****, В. Г. В., ЕГН ***** и Р. К. Б., ЕГН ***** всички с адрес: гр. В. срещу Д. Н. К., ЕГН ***** с адрес в гр. В. с която е предявено искане съдът да постанови решение, с което на основание чл. 109 от ЗС да осъди ответника да преустанови неоснователните си действия, с които накърнява правото на собственост на ищците и им пречи да го упражняват в пълен обем, като премахне монтираната от него врата, преграждаща стълбищната клетка и подпокривното пространство на жилищна сграда с идентификатор 10135.2553.117.2 по КККР на гр. Варна и препятстваща достъпа на ищците до тези общи части.

В исковата молба ищците излагат следната фактическа обстановка:

Ищците са собственици на самостоятелни обекти в жилищна сграда с кадастрален идентификатор 10135.2553.117.2, с административен адрес: гр. В., ведно с прилежащи идеални части от общите части на сградата и от поземлен имот с идентификатор 10135.2553.117, както следва:

- ищците М. В. К. и Г. Н. Н. са собственици на апартамент /мезонет/ № 3, представляващ самостоятелен обект с кадастрален идентификатор 10135.2553.117.2.3 по КК и КР на гр. Варна, находящ се на ет. 2 /и 3/ с предназначение на самостоятелния обект - жилище, апартамент, брой нива на обекта - две, със застроена площ 65 кв.м. за всеки от етажите, РЗП 130 кв.м., ведно с 21,4116% идеални части от общите части на

сградата и от правото на строеж, както и 25,27 кв.м.ид.ч. от поземления имот, в който е изградена сградата, съгл. Договор за покупко-продажба на недвижим имот, обективиран в НА № 9, том XII, дело 2525/25.02.2021 год. на СВп - Варна;

- ищцата К. Л. Я. е собственик на апартамент -мезонет №4, находящ се на ет. 2 /и 3/, с предназначение на самостоятелния обект - жилище, апартамент, брой нива на обекта - две, с обща площ 119,90 кв.м., ведно с 21,37% идеални части от общите части на сградата, както и 22,72 кв.м.ид.ч. от поземления имот, в който е изградена сградата, съгл. Договор за покупко-продажба на недвижим имот, обективиран в НА № 46, том CXVII, дело 28912/05.12.2007 год. на СВп - Варна;

- ищцата Р. К. Б. е собственик на ГАРАЖ, находящ се на партерния етаж на сградата с площ 49,96 кв.м., ведно с 6,8075% идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж, както и 80 кв.м.ид.ч. от поземления имот, в който е изградена сградата, съгл. Договор за продажба на недвижим имот, обективиран в НА № 133, том LXXXII, дело 21139/02.11.2005 год. на СВп - Варна;

- ищите Р. П. Р. и Д. Б. Р. са собственици на апартамент №2, находящ се на първи жилищен етаж, с площ от 61 кв.м., ведно с прилежащото му избено помещение №1 с площ от 2,14 кв.м., както и 9,83 % идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж, съгл. Договор за продажба на недвижим имот, обективиран в НА № 61, том II, дело 220/01.04.2005 год. на Нотариус рег. № 214 Жана Кирчева;

- ищецът В. Г. В. е собственик на апартамент №1, находящ се на първи жилищен етаж с площ от 65 кв.м., ведно с избено помещение №2 с площ от 2,14 кв.м., както и 10,57% идеални части от общите части на сградата и 11,30 кв.м.ид.ч. от дворното място, в което е изградена сградата, съгл. Договор за продажба на недвижим имот, обективиран в НА № 2 том XXIV дело 5317/18.06.2002 год. на СВп - Варна.

Със заявление по чл. 56, ал. 3 от ЗТСУ /отм./, вписано в СВп - Варна на 15.06.1999 год., том IV, № 216 в полза на ответника Д. К. било учредено безвъзмездно право на строеж за построяване в съсобственото на страните по заявлението дворно място, находящо се в гр. В., цялото с площ от 520 кв.м. на жилищна сграда при граници на същата: от две страни съществуващи на калкан жилищни сгради и от две страни двор, състояща се от: приземен етаж с обща площ 118 кв.м., на който да се изградят двоен гараж, магазин, четири мази, входен коридор и стълбище; първи етаж с обща площ 142 кв.м., на който да се изградят апартамент №1, апартамент №2 и стълбище; втори етаж с обща площ 140 кв.м. и мансарден етаж с площ от 138 кв.м., на които етажи да са разположени мезонет 1 и мезонет 2.

С Разрешение за строеж №458/16.12.1999 год., издадено от р-н „Приморски" при общ. Варна се разрешава на Д. Н. К. строежа на жилищна сграда с приземен и три жилищни етажа с РЗП 538 кв.м. на ул. Р. в съответствие с одобрени проекти на 26.07.1999 год.

С Разрешение за ползване №373/05.06.2002 год., издадено от ДНСК е разрешено ползването на строеж: „Жилищна сграда, състояща се от 4 апартамента, гараж и кафе - аперитив за 20 места, ВиК връзки и външно кабелно захранване от РК до ТЕМО".

Със заявление вх. № 01 -13143 8 -11.03.2021 год., ответницата е внесла в СГКК - Варна проект за изменение на кадастралната карта, състоящо се в отразяване на самостоятелен обект в сграда с проектен идентификатор 10135.2553.117.2.9 на основание чл. 51, ал. 1, т. 1 от ЗКИР и въз основа на издадено удостоверение за търпимост № 214/11.12.2020 год. на р-н „Приморски" при общ. Варна. Това удостоверение е издадено на Д. Н. К. в уверение на това, че за промяна на предназначение на подпокривно пространство със застроена площ 84 кв.м. в жилище, находящо се на ниво +13,40 м. в жилищна сграда с идентификатор 10135.2553.117.2 с адрес: гр. В. са налице условията по § 127, ал. 1 от ПЗР на ЗИД на ЗУТ, както и че сградата не подлежи на премахване и забрана за ползване.

За издаденото на ответника удостоверение за търпимост, ищите узнали от уведомление рег. № 24-8661.25.03.2021 год. на СГКК - Варна до тях като заинтересовани лица, като депозирали възражение срещу административното производство за промяна на кадастралната карта с мотив, че издаденото удостоверение за търпимост е незаконосъобразно, а трансформираното в жилище подпокривно пространство всъщност представлява обща част на сградата, в резултат на което СГКК - Варна постановила Заповед за отказ по депозираното заявление.

След въвеждане на сградата в експлоатация през 2002 год., достъпът до подпокривното пространство и покрива на сградата се осъществявал свободно от стълбищната клетка през врата, която не се заключвала. Няколко години след това бил монтиран патрон на вратата със съгласието на ищите и без възражения, тъй като по този начин се ограничавал достъпът на външни лица до подпокривното пространство, ползвано спорадично за склад при извършвани в апартаментите на ремонти. Считат, че най-вероятно след лятото на 2008 год. е бил сменен патронът на вратата към подпокривното пространство, но не могат да посочат с точност кога е станало това, тъй като на никой от ищите не се е налагало да се качва до покрива или да ползва подпокривното пространство. Поради това не могат да посочат с точност и кога е било извършено преустройството на подпокривното пространство в жилище, но твърдят, че това категорично не е станало с основното строителство на сградата, каквото изявление се съдържало в преписката по издаване на удостоверението за търпимост под формата на декларация, изходяща от ответника, като излага следното:

В издаденото разрешение за строеж №458/16.12.1999 год. от р-н „Приморски" при общ. Варна е посочено, че жилищната сграда се състои от приземен и три жилищни етажа с РЗП 538 кв.м. В същото допълнително е отразено, че с Протокол №12/12.04.2002 год. е одобрена екзекутивна документация, отразяваща несъществени

изменения в разрешението за строеж в частта му относно изграждането на кафе-бар до 20 места в приземния етаж.

Съгласно Разрешение за ползване №373/05.06.2002 год. било разрешено ползването на жилищна сграда, състояща се от четири апартамента, гараж и кафе - аперитив за 20 места. В административната преписка по издаването на разрешението за ползване се съдържат множество становища и протоколи, като в нито един документ не се посочва съществуването на пети апартамент в подпокривното пространство на сградата;

Ищците се снабдили от ВиК - Варна със списък на индивидуалните водомери към общия водомер на сградата, видно от който ответникът фигурира като клиент от 14.04.2021 год. наред с всички останали собственици на самостоятелни обекти в сградата;

Ответникът не е вписван като собственик на обект и в книгата на етажната собственост, която се води от 26.10.2009 год., извадка от която представят. Ответникът не е присъствал и на общи събрания на етажната собственост при вземане на решения по управлението на общите части на сградата.

Ищците твърдят, че притежават идеални части от общите части на сградата, каквато обща част несъмнено съставлява подпокривното пространство на сградата. С промяната на предназначението на подпокривното пространство в жилище и монтирането на врата на това жилище е ограничен достъпът им до тези общи части, правото им на собственост е накърнено и те не могат да го упражняват в пълен обем - например не могат да ползват терасата на покрива, не могат да ползват съществуващите в подпокривното пространство складови помещения, лишени са от достъп до покрива на сградата и при евентуална необходимост от ремонт на покрива достъпът до него ще зависи от волята на ответника и т.н. Излагат, че с преустройството на подпокривното пространство от обща част в жилище, и то еднолична собственост на ответника, се накърнява правото на собственост на ищците.

Излагат, че съществуващото и поддържано от ответника състояние, при което се ограничава достъпът на ищците до подпокривното пространство и покрива на сградата, е нетърпимо за тях и желаят да бъде преустановено, поради което за тях е налице правен интерес от предявяване на иск по чл. 109 от ЗС за защита на накърненото ни право на собственост.

По делото е депозиран отговор от ответника, в който се излага следното становище по предявения иск и фактите, на които се основава:

Намира негативните искове за допустими, но по същество за изцяло неоснователни, поради което ответницата моли за тяхното отхвърляне с присъждане на разноски.

Ответницата оспорва твърдението на ищите, че жилището на петия /четвърти надпартерен/ етаж на кота +10,70 м. в сграда с идентификатор 10135.2553.117.2 в гр. В. с площ от 84 кв.м., представлява обща част на сградата по смисъла на чл.38 ал.1 ЗС и принадлежи на всички етажни собственици. Оспорват се и фактическите твърдения за това, че: след въвеждането на сградата в експлоатация достъпът до този етаж се е осъществявал свободно през врата, която не се е заключвала; че етажът дълго време бил използван за склад от всички етажни собственици, вкл. и след като с тяхно съгласие вратата започнала да се заключва, което предполага, че те са имали ключове за тази врата; че след лятото на 2008г. патронът на тази врата бил сменен, с което се ограничил достъпът им до тези общи части - възможността им да ползват терасата на покрива и съществуващите до този момент в подпокривното пространство складови помещения, както и да имат достъп до покрива на сградата; че след завършване на основното строителство на сградата било извършено преустройство на подпокривното пространство в жилище;

Сочи, че между тези фактически твърдения и формулираното в петитума искане е налице противоречие, защото от една страна ищите твърдят, че още от въвеждането на сградата в експлоатация през 2002г. между стълбищната клетка и подпокривното пространство е имало врата, която с тяхно съгласие се е заключвала, но през 2008г. патронът на бравата □ бил сменен, а от друга - искат премахването на тази врата. Това създава неяснота относно това, кое всъщност е действието на ответника, което им пречи да упражняват правото си на собственост в пълен обем.

Излага обстоятелствата във връзка с проектирането и изграждането на сградата с идентификатор 10135.2553.117.2, както следва:

а/ На основание сключена на 06.02.1992г. съдебна спогодба по гр.д. №2551/1991г. на ВРС XI състав Д. Н. К. е притежавала 260 кв.м. идеални части от дворно място, цялото с площ от 520 кв.м., в гр. Варна ул. Р., представляващо към датата на спогодбата парцел XIII-3979 „А" в кв. I по плана на 25 подр. на гр.Варна. Този парцел бил образуван при урегулирането в общ имот на три отделни поземлени имота. По действащите КККР на гр.Варна имотът представлява ПИ 10135.2553.117 с площ от 509 кв.м.

През 1999г. съсобствениците на парцел VI-1194,195 в кв.19 на 25-ти подр., идентичен с бившия парцел XIII-3979 „А" в кв.1 на 25 подр., постигнали съгласие всеки от тях да застрои своята част от имота, като останалите му отстъпят права на строеж.

По искане на Д. К. и въз основа на издадена виза за проектиране и действащ ЧКЗСП, през м. април 1999г. бил одобрен архитектурен проект за изграждане на жилищна сграда от шест надземни етажа, включваща партерен етаж с магазин, гараж и складови помещения и пет жилищни етажа с общо шест апартамента, от които първи

жилищен етаж включва два апартамента с обща ЗП от 142 кв.м., втори и трети етаж - два апартамента на по две нива /тип „мезонет“/ със ЗП на етажите 140 кв.м. и 138 кв.м., на четвърти и пети подпокривен етаж - два апартамента, като тези етажи са частично изтеглени от северната и от източната страна при спазване на предвидената в КЗСП кота корниз, при което стаите в тези посоки са частично скосени. Предвидената застроена площ на подпокрива /пети надпартерен етаж/ с терасите пред него е 84 кв.м. Съгласно този проект кота „било“ на сградата е 18,20м.

б/ По настояване на останалите съсобственици на парцел VI-194, ответницата възложила разработване на проект за етапно изграждане на сградата, включващо като първи етап: приземен етаж с магазин, гараж и складови помещения и четири жилищни етажа, включващи четири апартамента, два от които на първия етаж с обща ЗП 142 кв.м., два апартамента тип „мезонет“ на втори и трети /мансардни/ етажи със ЗП на етаж от 140 кв.м. и обитаемо подпокривно пространство на ниво +10,70м. Съгласно проекта кота „било“ на сградата е 13,40м. Проектът бил одобрен на 09.07.1999г., като отделни негови части са одобрявани в периода май - юни 1999г. Със заявление по чл.56 ал.3 ЗТСУ /отм./ с нотариална заверка на подписите рег. №1209/14.06.1999г. на нотариус рег. №115, вписано вх. рег. №5335/15.06.1999г. т.Р/ акт 216 на СВ К. П. Д., Е. Н. М. и Д. К. Д. са учредили на съсобственика си Д. Н. К. право на строеж върху съсобствения им парцел VI-194,195 с площ от 520 кв.м. за построяване на жилищна сграда, състояща се от приземен етаж със ЗП 118 кв.м., първи етаж със ЗП от 142 кв.м., състоящ се от ап.1 и ап.2 с площ по 61,50 кв.м., втори етаж със ЗП 140 кв.м. и мансарден етаж с площ от 138 кв.м., на които са разположени мезонет 1 с площ 130 кв.м. и мезонет 2 с площ от 118 кв.м.

Въз основа на одобрения проект и учредената суперфиция било издадено разрешение за строеж №458/16.12.1999г., с което на Д. Н. К. се разрешава да изгради сграда от приземен етаж и три жилищни етажа с РЗП от 538 кв.м. на ул. Р., парцел VI-1941,195 кв. 19 по плана на 25-ти м.р. на гр.Варна, в съответствие с одобрени проекти на 26.07.1999г., като строежът представлява етапно строителство-1 етап съгласно отбелязване на стр.2 от разрешението.

в/ Строителството на сградата било осъществено в периода 1999-2001г. и тя била въведена в експлоатация с разрешение за ползване № 373/05.06.2002г. на началника на „Териториална инспекция“ на ДНСК гр. Варна.

Още при изграждането на сградата в подпокривното ниво на кота + 10,70 бил изпълнен апартамент със ЗП 84 кв.м., включващ коридор, дневен тракт с кухненски бокс и балкон пред тях, санитарно помещение, спалня и килер. Входът към него се осъществявал от общата стълбищна клетка през врата, монтирана заедно с тези на останалите жилища. Етажът бил изпълнен в този си вид още при изграждането на сградата, след което в него не са правени никакви допълнителни преустройства и

изменения, както се твърди в исковата молба. Същият има нужната височина, обем, вид и брой помещения, с което изцяло отговаря на изискванията за жилище или ателие по дейвалата към момента на изграждането му Наредба 5 за ПНУТ от 05.06.2001г. и сега действащата Наредба № 7/ 2003г. на МРРБ. Това е удостоверено и с издаденото удостоверение за търпимост № 124/ 11.12.2020г. на гл. архитект на район „Приморски“ за промяната на предназначението на подпокривното пространство със ЗП 84 кв.м. в сграда с ид. 10135.2553.117.2 в УПИ VI-194,195 в жилище при условията на §127 ал.1 от ПЗР на ЗИД на ЗУТ.

Подпокривният етаж на кота +10,70 не представлява общ незастроен обем между последната етажна плоча и покривната конструкция, и не е предназначен да служи за общо ползване, вкл. и като складова площ, тъй като всеки от апартаментите разполага със складово помещение на партерния етаж. По проект и фактическо изпълнение същият не представлява обща част на сградата по естеството си, нито е предназначено да обслужва останалите жилища и да се ползва от всички етажни собственици.

2. Наред с това излага, че апартаментът в подпокривния етаж на сградата на кота +10,70м. е изграден в обема на втория етап от предвидените за изграждане, съгласно одобрения проект от 22.04.1999г. четвърти и пети /подпокривен/ етажи, разположени съответно на кота + 10,70 и на кота 13,40 от проектираната шестетажна сграда, включваща партерен и пет жилищни етажа. При въвеждането на сградата в експлоатация с разрешение за ползване № 373/05.06.2002г. определянето на квадратурите и идеалните части на обектите в жилищната сграда било извършено на базата на одобрения проект от 22.04.1999г., според който били предвидени апартаменти №5 със ЗП 109,40 кв.м. и ап. №6 със ЗП 71,60 кв.м., разположени съответно на пети и на шести етаж. В договорите, с които ищите са придобили отделни апартаменти в сградата, процентът на приспадащите към всеки от тези апартаменти общи части е посочен според определените с площообразуването от 2002г., т.е. съгласно одобрения проект от 22.04.1999г. за шестетажна сграда. Изпълненият в подпокривния етаж апартамент не би могъл да представлява обща част на сградата, изградена като първи етап на проектираното строителство, а следователно и наличието на входна врата към него от стълбищната клетка е правомерно и не би могло да пречи на упражняването на собствеността на ищите върху притежаваните от тях жилища. Още от построяването на сградата към 2001г. същият е изпълнен и представлява жилищен обект, което е констатирано с издаденото удостоверение за търпимост. Отказът на началника на СГКК да допусне изменението на КККР чрез нанасянето му като нов обект в кадастралната карта и регистри е мотивирано от постъпилото от настоящите ищици възражение и няма отражение върху собствеността.

3. Сочи, че ищите пропускат да посочат, че всички те са частни правоприемници на Д. Н. К., като В. В. е неин пряк правоприемник, а останалите са

закупили обектите от лица, придобили собствеността от ответницата. Обстоятелствата в тази връзка са следните:

- Чрез представения договор за покупко-продажба, сключен с нот. акт вх. рег.№ 4649/ 25.02.2021г. акт № 9 т.ХМ на СВ Г. Н. Н. и М. В. К. са придобили апартамент №3 с идентификатор 10135.2553.117.2.3, разположен на етаж 2 в сградата, на две нива със ЗП 65 кв.м. и РЗП 130 кв.м., с посочени в акта разпределения на първо и второ ниво, заедно с 21,411 % и д. част и от общите части на сградата и 25,27% ид.части от ПИ 10135.2553.117. Продавачите по този договор Л. Д. и М. Д. са притежавали апартамента по силата на договор за продажба, сключен с нот.акт вх.рег.№ 18539 /10.12.2002г., акт № 18 Т.LXI на СВ, сключен с Д. Н. К.. С декларация с нотариална заверка рег.№ 9229/09.12.2002г. купувачите Д. са декларирали, че нямат сегашни или бъдещи претенции към подпокривното пространство на сградата, което остава в изключителна собственост на Д. К., като са се задължили да не прехвърлят права върху него на трети лица.

- Чрез договор за покупко-продажба, сключен с нот.акт вх.рег. № 37112/ 05.12.2007г., акт № 46 т. СХVII К. Л. Я. е закупила от М. Б. В. апартамент-мезонет №4, разположен на втори и трети жилищни етажи от сградата, с площ от 119 кв.м., както и 21,37 % ид.части от общите части на сградата и 22,72 % ид.части от ПИ 10135.2553.117. Продавачът М. В. е притежавала обекта по наследяване от баща си Б. М. В., който от своя страна го е притежавал на основание договор за продажба, сключен с нот.акт вх.рег.№ 4556/16.07.2003г. акт № 86 Т.XXXIV на СВ, като продавачът Д. Н. К. си е запазила правото на строеж и надстрояване на цялата сграда.

- Ищците Р. П. Р. и Д. Б. Р. са закупили апартамент №2 на първи жилищен етаж с площ от 61 кв.м. с договор,сключен с нот. акт № 61 т.11 рег. №3860/01.04.2005г. на нотариус Ж.Кирчева. Продавачът Р. К. М. е наследник на К. М. К., който е придобил имота от Д. К. чрез договор за продажба, сключен с нот.акт вх.рег. № 7777/13.06.2002г. акт № 43 т.XXIII на СВ Варна.

- Ищцата Р. К. Б. е придобила гараж на партерния етаж на сградата с площ от 49,96 кв.м., заедно с 6,8075% ид.части от общите части на сградата и 80 кв.м. ид.части от дворното място, по силата на договор за продажба, сключен с нот.акт вх.рег.№ 28067/02.11.2005г.на СВ. Продавачът К. Н. К. е притежавал имота по дарение от Д. К., извършено с нот. акт вх. рег.№24941/05.10.2005г. акт № 143 Т.LXXIX на СВ, като дарителката си е запазила правото на надстрояване на цялата сграда в дворното място.

- Ищецът В. Г. В. е закупил апартамент №1 с площ от 65 кв.м. от Д. К. с договор, сключен с нот.акт вх. рег. № 22022/18.06.2002г. акт №2 ^XXIV на СВ Варна, като продавачката си е запазила правото на строеж и надстрояване на цялата сграда.

Идентична клауза за запазване на правото на строеж и надстрояване на цялата сграда се съдържа и в договора за покупко-продажба, сключен с нот.акт вх. рег.

№7623/ 26.04.2004г. акт № 125, том XIV на СВ Варна, с който Д. К. е продала на неучастващите по делото И. и П. Г.и кафе-бар на партерния етаж с площ 45,63 кв.м., заедно с 43,33 кв.м. ид.части от дворното място.

С договор дарение, сключен с нот.акт вх.рег.№ 11600/15.05.2017г., акт № 11 Т.ХХVII Д. К. е дарила на племенницата си Д. К. К. само 77,38 кв.м. от ПИ 10135.2553.117 с площ от 509 кв.м.

4. Като собственик на земята и по силата на учреденото □ от останалите съсобственици право на строеж Д. К. е станала собственик на изградената към 2001г. и съществуваща понастоящем сграда, вкл. на вече изпълнения в настоящия си вид апартамент на подпокривния етаж на кота +10,70. Етажната собственост е възникнала в резултат на извършените от нея разпореждания с отделни самостоятелни обекти, които са били прехвърляни с квадратурите и определенияте им идеални части от общите части съобразно предвижданията на одобрения на 22.04.1999г. проект за шестетажна сграда от партер и пет жилищни етажа с общо 6 апартамента. При тези разпореждания с изключение на това с нот.акт № 61/01.04.2005г. прехвърлителят си е запазил право на надстрояване, което съгласно вече одобрения проект от 22.04.1999г. е предвиждал изграждането на общо шест етажа, като сега съществуващият подпокривен етаж е част от проектираното надстрояване с още два етажа.

5. Ответницата прави и изрично възражение за придобиване апартамента с площ от 84 кв.м в подпокривния етаж на сградата с идентификатор 10135.2553.117.2 на кота +10,70 по давност чрез владение, упражнявано в периода от 2002г. и към момента непрекъснато, необезпокоявано и явно, лично или чрез трети лица. Възражението се прави като евентуално, под условие и в случай, че подпокривният етаж се приеме за обща част по предназначение. При основателност на това възражение наличието на монтирана врата към този етаж не би съставлявала пречка за упражняване на правото на собственост на ищите върху притежаваните апартаменти.

Съдът, като прецени съобразно чл. 12 и чл. 235 ГПК поотделно и в съвкупност събраните по делото доказателства, доводите и възраженията на страните и по вътрешно убеждение, приема за установено от фактическа страна следното:

Между страните не е спорно, и от представените по делото: нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 109, том 1, рег. № 2151, дело № 100 от 2021 г., копие от нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 120, том 3, рег. № 8404, дело № 440 от 2004 г., копие от нотариален акт за продажба на недвижим имот № 32, том 5, рег. № 10578, дело № 832 от 2005 г., копие от нотариален акт за продажба на недвижим имот № 143, том 1, рег. № 4912, дело № 143 от 2002 г., копие от нотариален акт за продажба на недвижим имот № 61, том 2, рег. № 3862, дело № 210 от 2005 г., копие от заявление вх. № 5335 от 15.06.1999 г., копие от разрешение за строеж №

458/16.12.1999 г., копие от разрешение за ползване № 373/05.06.2002 г., копие от удостоверение за търпимост на строеж № 214 от 11.12.2020 г., копие от Заповед № 18-4851 от 28.04.2021 г., копие от списък на общ в-р с индивидуалните д-ри към него от 23.09.2021 г. нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 109, том 1, рег. № 2151, дело № 100 от 2021 г., копие от нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 120, том 3, рег. № 8404, дело № 440 от 2004 г., копие от нотариален акт за продажба на недвижим имот № 32, том 5, рег. № 10578, дело № 832 от 2005 г., копие от нотариален акт за продажба на недвижим имот № 143, том 1, рег. № 4912, дело № 143 от 2002 г., копие от нотариален акт за продажба на недвижим имот № 61, том 2, рег. № 3862, дело № 210 от 2005 г., копие от заявление вх. № 5335 от 15.06.1999 г., копие от разрешение за строеж № 458/16.12.1999 г., копие от разрешение за ползване № 373/05.06.2002 г., копие от удостоверение за търпимост на строеж № 214 от 11.12.2020 г., копие от Заповед № 18-4851 от 28.04.2021 г., копие от списък на общ в-р с индивидуалните д-ри към него от 23.09.2021 г., копие от протокол от 06.02.1992 г., копие от нотариален акт за продажба на недвижим имот № 82, том 3, рег. № 9228, дело № 406 от 2002 г., копие от нотариално заверена декларация рег. № 9229 от 09.12.2002 г., копие от нотариален акт за продажба на недвижим имот № 185, том 1, рег. № 6489, дело № 185 от 2003 г., копие от нотариален акт за продажба на недвижим имот № 136, том 1, рег. № 4773, дело № 136 от 2002 г., копие от нотариален акт за дарение на недвижим имот № 162, том 4, рег. № 9612, дело № 762 от 2005 г., копие от нотариален акт за продажба на недвижим имот № 195, том 1, рег. № 3138, дело № 195 от 2004 г., копие от нотариален акт за дарение на недвижим имот № 93, том 1, рег. № 1833, дело № 93 от 2017 г., копие от разрешение за строеж № 458/16.12.1999 г., копие от таблица за определяне на квадратурите и идеалните части на обектите в жилищна сграда на ул. Р., гр. В., копие от скица на поземлен имот № 15-107374 от 13.03.2017 г., копие от проект обект жилищна сграда на ул. Р. от м. 04.1999 г., се установява следната фактическа обстановка:

Със съдебна спогодба, съгласно протокол от 06.02.1992 г. по гр.д.№2551/1991 г. в дял на ответницата Д. Н. К. е възложен следния недвижим имот, на осн. чл.34 от ЗС: 260 кв.мид.чести/дворно място, цялото с площ от 520 кв.м, находящо се в гр. В., ул. Р., съставляващо парцел XIII-3979-A, в кв.І, по плана на 25 м.р., ведно с жилищната сграда в това място със застроена площ от 56,25 кв.м с избено помещение под нея, лятна кухня и дворен тоалет.

К. П. Д., ЕГН 391116992, Е. К. М., ЕГН *****, Д. К. Д., ЕГН ***** и Д. Н. К., ЕГН ***** със Заявление по чл. 56, ал. 3 от ЗТСУ /отм./, вписано в СВ - Варна на 15.06.1999 год., том IV, № 216, в качеството си на съсобственици на дворно място, находящо се в гр. В., ул. Р., с площ от 520 кв.м, съставляващо парцел VI-194,195, кв.19, по плана на 25 м.р., при граници: улица, парцел №V-190, 190, №IX-196, 197, №VII-199 учредяват на Д. К. право на строеж върху описаното по-горе дворно

място за построяване на жилищна сграда, при граници на същата: от две страни съществуващи на калкан жилищни сгради и от две страни двор, състояща се от: приземен етаж с обща застроена площ от 118 кв.м, състоящ се от дворен гараж, магазин четири мази, входен коридор, стълбище; първи етаж с обща застроена площ от 142 кв.м, състоящ се от апартамент №1, с площ от 64,90 кв.м и апартамент №2 с площ от 61,50 кв.м и стълбище, втори етаж с обща площ от 140 кв.м и мансарден етаж с площ от 138 кв.м, на които етажи са разположени мезонет №1, с площ от 130 кв.м и мезонет №2 с площ от 118 кв.м, съобразно одобреният ЧКЗСП, виза за проектиране и разработения архитектурен проект за частично застрояване на дворното място.

С Разрешение за строеж №458/16.12.1999 год., издадено от р-н „Приморски" при общ. на Д. Н. К. е разрешено да извърши строеж на жилищна сграда с приземен и три жилищни етажа с РЗП 538 кв.м. на ул. Р. в съответствие с одобрени проекти на 26.07.1999 год. Видно от отбелязването на гърба на издаденото Разрешение за строеж е, че се отразяват несъществени изменения в издаденото разрешение за строеж, в частта му, относно изграждане на „кафе - бар" на приземен етаж, отразени в одобрена екзекутивна документация, приета с Протокол № 12 от 12.04.2002 год. на РЕСУТ. Със следващо отбелязване, иницирано с молба вх. № РД 94Д - 300 - 03.06.2002 год., била отразена поправка на очевидна фактическа грешка в издаденото разрешение за строеж, като е отбелязано, че същото касае етапно строителство и издаденото разрешение за строеж е досежно етап I.

С Разрешение за ползване № 373/05.06.2002 год., издадено от ДНСК е разрешено ползването на строеж: „Жилищна сграда, състояща се от 4 апартамента, гараж и кафе - аперитив за 20 места, ВиК връзки и външно кабелно хранване от РК до ТЕМО".

С нотариален акт за продажба на недвижим имот № 82, том 3, рег. № 9228, дело № 406 от 2002 г. ответницата Д. К. е прадала на Л. Л. Д. и М. И. Д. Мезонет №3, находящ се втори и трети жилищен етаж в процесната сграда. Купувачите с отделна декларация с нотариална заверка на подписите от 09.12.2002 г. са декларирали, че нямат сегашни и бъдещи претенции към подпокривното пространство на сградата и са съгласни да остане в изключителна собственост на Д. К..

С нотариален акт за продажба на недвижим имот № 185, том 1, рег. № 6489, дело № 185 от 2003 г. Ответницата Д. К. продава на Б. М. В. Мезонет №4, разположен на втори и трети жилищен етаж в процесната сграда, като си запазва правото на строеж и надстрояване на цялата сграда.

С нотариален акт за продажба на недвижим имот № 136, том 1, рег. № 4773, дело № 136 от 2002 г. ответницата Д. К. продава на К. М. К. апартамент №2, находящ се на първи жилищен етаж в процесната сграда, ведно с 9,83% ид.части от общите части на сградата и от правото на строеж върху дворно място, цялото с площ от 520 кв.м.

С нотариален акт за дарение на недвижим имот № 162, том 4, рег. № 9612, дело

№ 762 от 2005 г. ответницата дарява на К. Н. К. Гараж, с площ 49,96 кв. м. находящ се партерен етаж в процесната сграда, като дарителката си запазва правото на надстрояване на цялата сграда.

С нотариален акт за продажба на недвижим имот № 195, том 1, рег. № 3138, дело № 195 от 2004 г. ответницата Д. К. продава на И. К. Г. и П. К. Г.а КАФЕ-БАР, находящ се на партерен етаж в процесната сграда, като продавачката си запазва правото на строеж и надстрояване на цялата сграда.

С нотариален акт за дарение на недвижим имот № 93, том 1, рег. № 1833, дело № 93 от 2017 г. ответницата Д. К. дарява на племенницата си Д. К. К., със съгласието на майка ѝ, собствените си 260 кв.м ид.части от недвижим имот, придобит съгласно Съдебен протокол от 06.02.1992 г.

С нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 109, том 1, рег. № 2151, дело № 100 от 2021 г. М. И. Д. и Л. Л. Д. продават на ищите М. В. К. и Г. Н. Н. апартамент /мезонет/ № 3, представляващ самостоятелен обект с кадастрален идентификатор 10135.2553.117.2.3 по КК и КР на гр. Варна, находящ се на ет. 2 и 3 с предназначение на самостоятелния обект - жилище, апартамент, брой нива на обекта - две, със застроена площ 65 кв.м. за всеки от етажите, РЗП 130 кв.м., ведно с 21,4116% идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж, както и 25,27 кв.м.ид.ч. от поземления имот, в който е изградена сградата, съгл. Договор за покупко - продажба на недвижим имот.

С нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 120, том 3, рег. № 8404, дело № 440 от 2004 г. М. Б. В. продава на ищцата К. Л. Я. апартамент - мезонет № 4, находящ се на ет. 2 /и 3/, с предназначение на самостоятелния обект - жилище, апартамент, брой нива на обекта - две, с обща площ 119,90 кв.м., ведно с 21,37% идеални части от общите части на сградата, както и 22,72 кв.м.ид.ч. от поземления имот, в който е изградена сградата, съгл. Договор за покупко - продажба на недвижим имот.

С нотариален акт за продажба на недвижим имот № 32, том 5, рег. № 10578, дело № 832 от 2005 г. К. Н. К. продава на ищцата Р. К. Б. ГАРАЖ, находящ се на партерния етаж на сградата с площ 49,96 кв.м., ведно с 6,8075% идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж, както и 80 кв.м.ид.ч. от поземления имот, в който е изградена сградата, съгл. Договор за продажба на недвижим имот, обективиран в НА № 133, том LXXXII, дело 21139/02.11.2005 год. на СВп - Варна;

С нотариален акт за продажба на недвижим имот № 143, том 1, рег. № 4912, дело № 143 от 2002 г. Д. Н. К. продава на ищеца В. Г. В. апартамент №1, находящ се на първи жилищен етаж с площ от 65 кв.м., ведно с избено помещение № 2 с площ от 2,14 кв.м., както и 10,57% идеални части от общите части на сградата и 11,30 кв.м.ид.ч. от дворното място, в което е изградена сградата.

С нотариален акт за продажба на недвижим имот № 61, том 2, рег. № 3862, дело № 210 от 2005 г., Р. К. М. продава на ищите Р. П. Р. и Д. Б. Р. апартамент № 2, находящ се на първи жилищен етаж, с площ от 61 кв.м., ведно с прилежащото му избено помещение №1 с площ от 2,14 кв.м., както и 9,83 % идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж, съгл. Договор за продажба на недвижим имот, обективизиран в НА № 61, том II, дело 220/01.04.2005 год. на Нотариус рег. № 214 Жана Кирчева.

На л. 18 от делото с исковата молба е представено Удостоверение за търпимост на строеж №214 от 11.12.2020 г., издадено на Д. Н. К. в уверение на това, че аз Промяна на предназначението на подпокривно пространство със ЗП-84,00 кв.м в жилище, находящо се на ниво +13,40 м, в жилищна сграда с идентификатор №10135.2553.117.2, в УПИ VI-194,195, кв.19, по плана на 25 м.л. с административен адрес: гр. В., ул. Р. са налице условията па параграф 127, ал.1 от ПЗР на ЗИД на ЗУТ. Същото е оспорено от ищите в първо по делото съдебно заседание като нищожно, поради липса на предмет.

Приобщени са към доказателствения материал по делото и архитектурни и технически проекти на процесната сграда (л.88-109).

По делото е изслушана и приобщена към доказателствения материал по делото съдебно-техническа експертиза на вещото лице арх. Н. С., от която се установява следното:

Намиращото се на място отговаря като площ и обем на одобрения на 13.05.2002 г. ексекутивен проект на листи от делото № 97 (разрез А-А), 98 (разрез Б-Б), 99 (фасади) и 100 (фасада и разрез С-С), изготвен за въвеждането в експлоатация на първия етап от строителството на сградата. В плана на покрива, разположен в дясната част на лист 97, не са отбелязани три табакери за естествено осветление и проветряване, монтирани в плоскостта на покрива (не променящи обема на обекта), които вещото лице констатира налични на място.

За обекта е изработен архитектурен проект във фаза предпроектни проучвания (приложен на листи от №73 до №83 включително) одобрен на 22.04.1999 г. От графичната и текстовата част по този проект се вижда, че сградата е проектирана на 6 надземни нива и няма подземно ниво. В приземния етаж (лист № 78 от делото) са разположени два самостоятелни обекта: гараж и магазин за хранителни стоки. В първи жилищен етаж на кота +2.60 са разположени два апартамента (ап.1 и ап.2). Във втори и трети жилищни етажи, съответно на кота +5.30 и +8.00, се предвиждат два апартамента мезонетен тип. На четвърти жилищен етаж, на кота +10.70 (лист №81 от делото) се предвижда един апартамент под №5. На пети жилищен етаж, на кота +13.40, в обема на подпокривното пространство, съгласно ал.3 чл.102 от Наредба 7, е предвиден като самостоятелен обект апартамент със застроена площ от 84 кв.м. В

цялата сграда са били предвидени 8 самостоятелни обекта, от които 6 жилищни и 2 нежилни.

За издаване разрешение за строеж е изработен технически и работен проект в мащаб 1:50 за първи етап на строителство (на листи от делото от №92 до 100). В приземния етаж се предвижда изграждане на два обекта: гараж и кафе-аперитив. В първи жилищен етаж на кота +2.60 са разположени два апартамента (ап.1 и ап.2). Във втори и трети жилищни етажи, съответно на кота +5.30 и +8.00, се предвиждат два апартамента мезонетен тип. В първия етап от строителството на сградата са били предвидени общо 6 самостоятелни обект: 4 жилищни и 2 нежилни.

С проекта във фаза предпроектни проучвания не е предвидено подпокривно пространство за общо ползване, нито тавански помещения към апартаментите. На пети жилищен етаж, на кота +13.40, в обема на подпокривното пространство, съгласно ал.3 чл.102 от Наредба 7, е предвиден като самостоятелен обект апартамент с 84 кв.м застроена площ.

В техническия и работен проект за първи етап от строителството не е предвиден достъп до временното подпокривно пространство (лист № 98 от делото). Стълбищната клетка е предвидена да се изгради до покрив, но последното стълбищно рамо, достигащо до кота +10.70 е оставено за втория етап от строителство. С одобрения екзекутивен проект се констатира, че стълбището е изградено до кота +10.70, с което това ниво става достъпно.

С разрешение за ползване №373 от 05.06.2002 г. (на лист №17 от делото) Териториална инспекция - Варна към ДНСК разрешава ползването на жилищна сграда, състояща се от 4 апартамента, гараж и кафе-аперитив за 20 места (първи етап от строителството). В този документ липсва текст относно подпокривното пространство и покрива на сградата. В техническо отношение се разбира, че покривът и подпокривното пространство са с временен статут до изграждането на останалата част от сградата. Не е било предвидено то да бъде осветено.

При направения оглед вещото лице е констатирало наличието на три остъклени табакери и една капандура с изцяло остъклена врата. Към дневната общата остъклена площ възлиза на 3.25 кв.м, а за спалнята 0.70 кв.м. Нормата за осветеност съгласно чл. 113 ал.1 на Наредба №7 за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони е 1/6 от площта на пода за дневни и 1/7 за спални. Според ал. 2 при горно осветление се намалява с 30%. За целия дневен тракт осветлението трябва да бъде 3.15 кв.м, което е по-малко от постигнатото естествено осветление. За помещението, използвано като спалня, осветлението трябва да бъде 1.00 кв.м, а измереното от място е 0.70 кв.м, т.е. не достига с 0.30 кв.м от нормата. Формално, за да се изпълни нормата, или трябва да се монтира към табакерата 40 см фортичка, или част от спалнята да се затвори като вграден гардероб. В третото

помещение (килер) няма естествено осветление.

Техническият и работен проект за първи етап на строителство, одобрен на 09.07.1999 предвижда на приземното ниво два обекта: гараж и кафе-аперитив, на първи жилищен етаж два апартамента и на втори и трети жилищни етажи, два мезонета. Предназначението на етаж на кота +10.70 е определено според предпроектните проучвания, одобрени на 09.07.1999 и остава непроменено с техническия и работния проект, одобрен на 09.07.1999 г. Всички показатели, фигуриращи в документите за собственост на обектите, са изчислени на базата на таблицата (на лист №70 от делото) за определяне на квадратурите и идеалните части на обектите съгласно Наредба №5 за ПНУТ от 05.06.2001 г. Тя е изготвена по проекта, одобрен на 09.07.1999 г. Достигнатите с проекта устройствени показатели за сградата ЗП и РЗП остават непроменени за УПИ VI-194, 195 до промяната на застроителния план за урегулирания имот.

Достъпът до етаж на кота +10.70 е посредством общо стълбище, обслужващо цялата сграда. Проектът, одобрен на 09.07.1999 г., е техническа и работна фаза на предходния идеен проект (предпроектни проучвания) и не променя този достъп. В първия етап от строителството в обем, необходим за етапа, а именно до обслужване на мезонетите. С екзекутивен проект, одобрен на 13.05.2002 г. е одобрено изграждане на стълбището до кота +10.70 (лист №98, разрез Б-Б), в който вид то е и въведено в експлоатация. Процесният обект на кота +10.70 съгласно чл. 102, ал. 3 на Наредба 7 от 2004 г. в подпокривното пространство на жилищните сгради могат да се изграждат жилища и ателиета. Процесният обект съдържа всички необходими атрибути на чл. 110 на същата наредба **и от техническа гледна точка той може да бъде ползван като жилище.**

Конструкцията на покрива е горима, дървена, както е видно от снимката на илюстрация №2, направена при огледа. Процесният обект е затворен с метална врата 4 см с пълнеж от минерална вата, видна на илюстрация №3. При въвеждане на сгради в експлоатация се изисква стълбищната клетка да бъде отделена от всички обекти (в това число и апартаментите), в които може да възникне пожар, тъй като стълбището е евакуационен път.

По делото е допусната **повторна съдебно-архитектурна** експертиза по въпроса: *„Отговаря ли на всички технически изисквания за самостоятелен обект жилище ателие, в това число за осветеност, скосове?“*, изготвена от вещото лице **арх. Р. С.**, от която се установява, че процесният обект се намира подпокривното пространство на кота +10,70 в многофамилна жилищна сграда. Състои се от входно антре, дневна с трапезария и кухня в общ обем, спалня, тоалет, килер и тераса.

Съгласно текста на Чл. 72 (3) от Наредба № 7 от 22 декември 2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони: *„Светла*

височина на жилищните помещения в нови жилищни сгради трябва да бъде най-малко 2,60 м. Жилищните помещения във вилни сгради и в подпокривното пространство в жилищни сгради трябва да имат светла височина най-малко 2,30 м в 50 на сто от площта им и най-малко 1,50 м в най-ниската им част. "

Височината на надзиди по периферията на процесния обект е $h=0,95\text{м}$. Над всички помещения с изключение на килера е монтиран окачен таван. Хоризонталните участъци са със светла височина:

- в дневната $h=2,47\text{м}$.
- в част от кухнята $h=1,94\text{м}$.
- в спалнята $h=2,33\text{м}$.

- във входното антре $h=2,30\text{м}$.

Застроената площ на обекта е $111,80\text{м}^2$. Дневната и трапезарията са в общ обем с площ $31,20\text{ м}^2$. **Площта от помещение със светла височина най-малко 230 м е $14,66\text{м}^2 < 50\% \times 31,20 = 15,60\text{м}^2$. Спалнята е с площ $16,95\text{ м}^2$. Площта от помещението със светла височина най- малко 2,30 м е $2,80\text{м}^2 < 50\% \times 16,95 = 8,47\text{м}^2$.**

За дневната с трапезарията и спалнята не са изпълнени условията на чл.72.

Процесният обект се състои от: входно антре, дневна с трапезария и кухня в обем, спалня, баня - тоалет, килер и тераса. Същият има всички необходими помещения да бъде жилище, съгласно разпоредбата на чл. 102, ал.1, чл.103, чл.108 от Наредба №7 от 22 декември 2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони и параграф 5, т.30 от ДР на ЗУТ. Обектът се определя като двустайно жилище. В дневната има наличен комин. Спалнята е с площ $16,95\text{ кв.м}$ осветена посредством табакера /в равнината на наклонената плоскост/ с размери $0,70/1,10\text{ м}$ и площ $0,77\text{ кв.м}$. Необходимата площ на отворите за осветление е $16,95 \times 1/7 = 2,42\text{ кв.м}$, намалена с 30% е $1,69\text{ кв.м}$. Наличната площ на отворите в спалнята е $0,77\text{ кв.м}$ от необходимата площ – $1,69\text{ кв.м}$. За спалнята не са изпълнени условията на чл.113 от №7 от 22 декември 2003 г. за правила и номативи за усторйство на отделните видове територии и устройствени зони.

Дневната и трапезарията са в общ обем с площ $31,20\text{ кв.м}$, осветени посредством две табакери в равнините на наклонените плоскости/ с размери $0,70/1,30\text{м}$ с площ $0,91\text{ кв.м}$ и $0,60/1,10\text{ м}$ с площ $0,66\text{ кв.м}$. Необходимата площ на отворите за осветление е $31,20 \times 1/6 = 5,20\text{ кв.м}$, намалена с 30% е 3,64%. Наличната площ на отворите в дневната и трапезарията е $1,57\text{ кв.м}$, което е по-малко от необходимата площ. Заключениеето е, че не са изпълнени условията на чл.113 от Наредба №7.

Кухнята е с площ $7,89\text{ кв.м}$, осветена посредством врата към терасата с размери $0,95/1,90\text{ м}$ с площ $1,81\text{ кв.м}$. Необходимата площ на отворите за осветление е $7,89 \times 1/7 = 1,13\text{ кв.м}$. Наличната площ на отворите в кухнята е $1,81\text{ кв.м}$, или за кухнята

са изпълнени условията на чл.113 от Наредба №7.

В заключение излага, че процесният обект не отговаря на изискванията за самостоятелен обект – жилище по действащата Наредба №7 от 22 декември 2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони по отношение на осветеността в дневна-трапезария и в спалня и по отношение на височините.

Съгласно текста на чл.102, ал.2, 3 и 4 от Наредба №7 процесният обект може да бъде ателие, но при условията на чл.38 от ЗУТ.

По делото е допусната допълнителна съдебно-техническа експертиза, която е изготвена от вещото лице арх. В. И. Т.-И., от която се установява следното: Наклонът на скоса на покрива е 25 градуса. Временният покрив е с дървена конструкция, покрита с керемиди. Поставени са необходимите по технология за изпълнение топло и хидроизолация, както и негорим гипсокартон в обитаемите помещения. При така оформеното пространство от изградените плоча, надзид и временен покрив, се оформя подпокривно пространство, напълно подходящо за обитаване.

Вещото лице е изготвило комбинирана скица, на която е нанесло помещенията в процесния обект, като е отбелязало със синя щриховка площта от помещението с височина от 1,5 м и площта от помещението с височина от 2,3 м. Същото е направено с цел определяне на жилищната площ от помещението, съгласно с нормата на чл.72, ал.3 от Наредба №7 от 22.12.2003г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони.

Вещото лице излага, че дневният тракт се състои от зона за дневна, трапезария и кухненски бокс, като цитираните зони са в едно общо пространство. Квадратурата на помещението със светла височина над 1.50м. - това е площта, маркирана с тъмносин щрих на комбинираната скица. Тази площ за дневния тракт е **30.52 кв.м.** Квадратурата на дневния тракт със светла височина над 2.30м е 17.1 кв.м. Тоест, 56% от площта на това помещение е със светла височина над 2.30м, което е повече от изискуемите поне 50%, съгласно нормата на чл.72, ал.3 от Наредба №7.

Квадратурата на спалното помещение със светла височина над 1.50м. е 10.0м². Квадратурата на спалнята със светла височина над 2.30м е 3.22м². Тоест, 32.2% от площта на това помещение е със светла височина над 2.30м, което е по-малко от 50%. Разлики в изчисленията на квадратурата на спалнята по моите измервания и тези по проекта от заснемането за търпимост (лист 106 от делото) няма.

Във връзка с осветеността вещото лице разяснява, че разпоредбата на чл. чл.113, ал.1 от Наредба №7 от 22.12.2003г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони, касае зидарските отвори на прозорците, които се оставят за поставянето на прозорците, капандурите или, както е конкретният случай,

за табакерите, които измерени на място след поставяне на дограма са естествено по-малки в следствие на обръщането и технологичното разстояние за поставяне на дограмата от поне 5 см.

Сочи, че в дневния тракт (с площ 30,52 кв.м) са разположени:

T1- табакера от изток със зидарски размери на отвора 80/140, площ 1,42 кв.м;

T2 – табакера от запад със зидарски размери на отвора 75/120, площ 0,9 кв.м;

T3 – балконска врата, зидарски размер на отвора 100/200, площ 2,00кв.м.

Общо площ на осветяемостта – 4,02 кв.м. За осветяемост на 30.52 кв.м минимум $1/6$ от 30,52 кв.м = 5,08 кв.м. За наклонена плоскост намаление с 30%, равно на 3,56 кв.м.

Площта на спалнята е 10,00 кв.м с една табакера на изток със зидарски размери на отвора 115/120, с площ 1,38 кв.м. За осветеност на 10,00 кв.м изискването е минимум $1/7$ от площта, или 1,43 кв. м. Минус 30% за скосеност се получава 1,00 кв.м за осветеност, или осветеността на спалнята отговаря на норматива.

Като прави окончателно заключение, че обособеното във временното подпокривно пространство отговаря на всички технически изисквания за самостоятелен обект – жилище или ателие.

По делото за изслушани показанията на **свидетеля И. И. Д.**, воден от ответника, от които се установява следното:

Закупил апартамент от ответницата Д. К. в сградата на ул. Р. в края на 2002 г., който притежавал до началото март месец 2021 г. Живял в него 20 години. Таванският етаж представлява апартамент с три стаи, кухненски бокс с хубава голяма тераса, голям хол, спалня и още една стая. Напълно обзаведено. Винаги е имало входна врата към стълбището. Имотът е на ответницата Д. К., която го предоставила за ползване на брат си, който живеел там от преди да се нанесе свидетеля, а сега там живее дъщерята на К. и племенница на ответницата с майка си. Друг не е ползвал този етаж. До покрива на сградата може да се стигне, или през последния етаж от терасата, или от съседната кооперация през покрива. Налагало се е да се извърши ремонт на покрива, който бил направен от Ники, който живееше под К.. К. също си е поправял сам покрива, когато е имало проблеми. Никога не е отказал достъп до покрива. Веднъж трябвало да се надстроява коминът, тъй като свидетелят ползвал камина и тогава излезли през неговата тераса, с негово разрешение. Не е имало никакви проблеми. Не знае да е имало спорове за апартамента на Д. К..

По делото са изслушани и показанията на свидетеля Т. Г. М., воден от ищите,

от показанията на който се установява, че, правил ремонт на Д. и К. Я., в Цветния квартал, на ул. „Ружа“, около 2008 г. – освежаване, ремонт, довършителни работи, бои, плочки, ламинат, ВиК, такива неща. Апартаментът е на две нива. Строителните материали за ремонта, за да не пречат ги качили в таванско помещение, над апартамента на К.. Д. взел ключ от някой съсед. Помещението било таванско помещение, сложили материалите в началото на коридора, светнали. Прозорци, капандури и табакери нямало. Имало една крушка. Помещението било като клетки, нямало врати. Преди няколко години ходил да сменя една мека връзка и не съм се качвал нагоре. Вратата била метална или дървена, качили се по стълбище. На тавана подът през 2008 г. като че ли бил бетон, не е имало изолация.

По делото са изслушани и показанията на свидетеля К. Н. К., брат на ответницата Д. К., които съдът ще цени при условията на чл. 172 от ГПК, с оглед на целокупния доказателствен материал. От показанията на свидетеля се установя, че Д. построила по стопански начин строежа на ул. Р.. На пето жилищно ниво подпокривното пространство е обособено като апартамент още от 2002 г. Има желязна врата, която е в съответствие с противопожарните изисквания, тъй като иначе не можело да се вземе Акт 16. В жилището има една спалня, отделена с гипс-картон, дневна с кухненски бокс, баня, тоалетна. Свидетелят живял там, а след това дъщеря му. Д. им го преотстъпила да живеят там, тя самата не е живяла там. Никога не е имало спор за този етаж със собствениците. С ключ разполагал само той и жената, с която живее. Никой от другите собственици не е ползвал този етаж за склад. Оборудвано като жилище с всички нормални неща – кухни, хол, мека мебел, хладилници, печки, всичко. При въвеждане на сградата в експлоатация нямало капандури, тъй като нямали пари и едва след продажбата на един от апартаментите на М. Д. с част от парите поставили капандури.

При тази установеност на фактите, съдът възприе следните правни изводи:

Предявен е иск с правно основание чл. 109 от ЗС.

В тежест на ишците по предявения иск с правно основание чл.109 от ЗС е да докажат правото си на собственост, както и твърденията в исковата молба за осъществяване от страна на ответника на неправомерни действия, които препятстват упражняване на правото им на собственост върху процесния имот (в случая подпокривно пространство) в пълен обем.

Негаторният иск по чл. 109 СК е вещен иск, предоставен на собственика на вещно право, за защита на притежаваните от него вещни права от неоснователни преки или косвени въздействия върху имота му, с които се пречи, ограничава или смущава спокойното ползване на имота по неговото предназначение.

По делото не е спорно, че ишците са собственици на отделни самостоятелни обекти в процесната сграда, ведно с припадащия им се процент идеални части от

общите части на сградата, като същото се установява от представените по делото нотариални актове, с които всеки от ищите е придобил правото на собственост върху самостоятелен обект в сградата.

По делото не е спорно, че към момента ответницата владее подпокривното пространство, обособено под временния покрив на сградата чрез трети лица, като го е отделила от стълбищната клетка с метална врата, за която етажните собственици не разполагат с ключ.

Претенцията на ищите е за премахване на металната врата, за която се твърди, че прегражда стълбищната клетка и подпокривното пространство на жилищната сграда и пречатстваща достъпа на ищите до тези общи части.

Ответницата възразява, че е собственик на процесния обект, находящ се в подпокривното пространство на жилищната сграда, чрез реализирано от нейна страна право на строеж, съобразно с одобрен архитектурен проект, чиято реализация е следвало да се извърши във втора фаза на строителството, с твърдението че обектът напълно се включва в обема на предвидения по проект ап.5, който е следвало да бъде разположен на кота +10,70. В евентуалност прави възражение, че е придобила процесния обект чрез упражнено от нейна страна давностно владение на осн.чл.79, ал.1 от ЗС.

От събрания доказателствен материал по делото се установи, че на основание сключена на 06.02.1992г. съдебна спогодба по гр.д. №2551/1991г. на ВРС XI състав Д. Н. К. е притежавала 260 кв.м. идеални части от дворно място, цялото с площ от 520 кв.м., гр. В., ул. Р., представляващо към датата на спогодбата парцел XIII-3979 "А" в кв. I по плана на 25 подр. на гр.Варна. Този парцел бил образуван при урегулирането в общ имот на три отделни поземлени имота. По действащите КKKP на гр.Варна имотът представлява ПИ 10135.2553.117 с площ от 509 кв.м.

През месец април 1999 г. бил одобрен архитектурен проект за изграждане на процесната жилищна сграда от шест надземни етажа, включваща: партерен етаж с магазин, гараж и складови помещения и пет жилищни етажа с общо шест апартамента, от които първи жилищен етаж включва два апартамента с обща ЗП от 142 кв.м., втори и трети етаж - два апартамента на по две нива /тип "мезонет"/ със ЗП на етажите 140 кв.м. и 138 кв.м., на четвърти етаж – един апартамент с площ от 125 кв.м и на пети подпокривен етаж - един апартамент с площ от 84 кв.м.

Останалите съсобственици на поземления имот, които не са страни в настоящото производство, на 15.06.1999 г. учредяват в полза на ответницата право на строеж за всички обекти, включени в етап първи на строителството - партерен етаж с магазин, гараж и складови помещения на първи жилищен етаж - два апартамента с обща ЗП от 142 кв.м., на втори и трети етаж - два апартамента на по две нива /тип "мезонет"/ със ЗП на етажите 140 кв.м. и 138 кв.м. и съгласно представени одобрени архитектурни и

технически проекти било издадено разрешение за етап първи от строителството на сградата, обхващащ обектите, разположени на партерен етаж, първи, втори и трети етажи. След изграждане на сградата бил изпълнен временен покрив по проект. Под този временен покрив било обособено подпокривно пространство.

Съгласно одобрената проектна документация на цялата сграда (до кота +13,40) в подпокривното пространство не е било предвидено изграждането на тавански помещения, било самостоятелни или прилежащи към отделни самостоятелни обекти в сградата, като там е бил предвиден апартамент №6. Такива не са били предвидени в подпокривното пространство на временния покрив, съгласно одобрените проекти в първа фаза на строителството.

Съгласно чл. 38, ал.1 от ЗС при сгради, в които етажи или части от етажи принадлежат на различни собственици, общи на всички собственици са земята, върху която е построена сградата, дворът, основите, външните стени, вътрешните разделителни стени между отделните части, вътрешните носещи стени, колоните, трегерите, плочите, гредоредите, стълбите, площадките, покривите, стените между таванските и избените помещения на отделните собственици, комините, външните входни врати на сградата и вратите към общи тавански и избени помещения, главните линии на всички видове инсталации и централните им уредби, асансьорите, водосточните тръби, жилището на портиера и всичко друго, което по естеството си или по предназначение служи за общо ползване.

Към датата на въвеждане на процесната сграда в експлоатация единствен собственик на всички обекти в нея е била ответницата, поради което разпоредбата на чл.38 от ЗС е била неприложима, т.е. към този момент не са били налице общи части на сградата. Едва след продажбите на 13.06.2002 г. на К. М. К. на апартамент №2 и на 18.06.2002 г. на В. Г. В. на апартамент №1 е възникнала съсобственост върху общите части на сградата. При тези продажби ответницата си е запазила правото на надстрояване и пристрояване на сградата. При прехвърлянето на мезонет №3 в собственост на свидетеля Д. на 09.12.2002 г., последният с декларация с нотариална заверка на подписа от същата дата е дал съгласието си ответницата да остане изключителен собственик на подпокривното пространство на сградата.

Според Тълкувателно решение №34/1983г. на ОСГК на ВС, когато подпокривното пространство (таванът) или част от него не са изградени съобразно указаното в чл. 63, ал. 1 от Наредба № 5, а представлява общ незастроен обем между последната етажна плоча или плочата на изградената част и покривната конструкция, стойността на този обем е разпределена между отделните обекти съобразно идеалните им части и това подпокривно пространство е обща част. Ако то има нужната височина, пространство и обем за изграждане на складови помещения, стаи за творческа дейност или самостоятелни обекти - ателиета и др., могат да се обособят общи части за

преминаване и има достъп от редовна стълба, трябва да се приеме, че е обща част по предназначение и сградата може да съществува без тази обща част. С оглед обема и характера ѝ нейното предназначение може да се промени при условия, допустими от закона, и при спазване на законните изисквания и да се изградят складови помещения или стаи за творческа дейност, които да се придадат към самостоятелни отделни обекти в долните етажи, ателиета, тавански жилища или други отделни обекти, ако етажните собственици имат право да строят такива. Промяната може да се извърши със съгласието на всички етажни собственици. В този смисъл е разпоредбата на чл. 192б, ал. 3 ЗТСУ (аналогичен на разпоредбата чл. 185, ал.3 от сега действащия ЗУТ: *„Когато с проекта за преустройство се предвижда присъединяване на обща част в сграда - етажна собственост, към самостоятелен обект в етажната собственост или създаване на самостоятелен обект от обща част на сграда - етажна собственост, се сключва договор за прехвърляне на собственост в нотариална форма с останалите собственици в етажната собственост. Въз основа на одобрения проект и на договора се издава разрешение за строеж“*). Според нея, когато при преустройството на тавани, зимници, жилища, ателиета и др. се засягат общи части на сградата, не могат да се вземат части от помещения, предназначени за общо ползване - общи тавански или зимнични помещения, коридори, перални, сушилни и др., освен ако за това е дадено съгласие от всички собственици. Съгласието може да се даде изрично или мълчаливо, с фактически или правни действия, с договор за доброволна делба (не и съдебна), и във всички случаи с преразпределяне на идеалните части от общите части на сградата.

В настоящия случай се установи по безспорен начин, на първо място, че до обекта е имало изградено стълбище при въвеждането му в експлоатация, което е видно от ексекутивен проект и съдебно-техническата експертиза на вещото лице арх. С.. На второ място същият е с поставена врата още от преди въвеждането на обекта в експлоатация (05.06.2002 г.), тъй като съобразно пожаро-техническите изисквания сградата е нямало да бъде въведена в експлоатация без поставяне на врата, което се установява, както от свидетелските показания, така и от експертизите на вещите лица. На трето място същият е имал и необходимата височина, за да бъде ползван най-малко като таванско-складово помещение. В решение № 95 от 24.06.2015 г. на ВКС по гр. д. № 524/2015 г., I г. о., ГК, е прието, че подпокривното пространство между покривната плоча на втория етаж и покривната конструкция представлява обща част на сграда по естеството си, когато в нея не могат да бъдат обособени тавански помещения, а когато с оглед височината му това е възможно, но такива не са изпълнени, то е обща част по предназначение. С оглед на това съдът намира, че подпокривното пространство по своята същност е съставлявало обща част по своето предназначение, доколкото е можело да бъде ползвано самостоятелно, без да се засяга функционирането на цялата сграда.

В тази връзка съдът намира за неоснователни твърденията на ответницата, че същата е придобила правото на собственост над процесния обект още при строителството му, тъй като той се обхващал в обем с проектния апартамент на 4-ти жилищен етаж, доколкото в подпокривното пространство при въвеждането в експлоатация на сградата не е бил проектиран и изпълнен отделен самостоятелен обект. От показанията на свидетеля К. К. се установява, че при изграждането на сградата покривът е бил без поставени табакери, тъй като били твърде скъпи, като те били поставени едва след получаване на парите от продажбата на мезонет №3 на свидетеля Д. (09.12.2002 г.), което също води до извода, че към завършването на сградата подпокривното пространство не е било в сегашния си вид и съответно не е било годен самостоятелен обект. Същото е видно и от Разрешение за ползване №373/05.06.2002 г., на сградата, в което липсва описание на самостоятелен обект, обособен в подпокривното пространство на сградата. Това се потвърждава и от експертизата на вещото арх. С., която заявява, че на място е заварила три табакери, които не са били отразени в проекта за етап I на строителството.

Освен това видно от представеното заявление за учредяване на право на строеж на ответницата никога не е било учредявано право на строеж за обектите на етаж 4 и етаж 5 от жилищната сграда, нито има издадено разрешение за строеж за тези етажи, за да може да се заключи, че последната е реализирала някакви свои права за изграждане на сочения като самостоятелен обект.

В Решение №159 от 02.01.2019 г. на ВКС, I-во ГО е дадено положително разрешение на въпроса „Възможно ли е промяна на предназначението на обща част в етажна собственост да се извърши едностранно от единия съсобственик” с уточнението, че предназначението на общите части по предназначение, каквото е подпокривното пространство, в което има самостоятелни помещения, може да се промени при условия, допустими от закона и при изричното съгласие на всички етажни собственици. Но съгласно прието в цитираното Тълкувателно решение №34/1983г. на ОСГК на ВС „Съгласието може да се даде изрично или мълчаливо, с фактически или правни действия, с договор за доброволна делба (не и съдебна), и във всички случаи с преразпределяне на идеалните части от общите части на сградата, така че да се предадат полагащите се съобразно чл. 40, ал. 1 ЗС за новосъздаваните самостоятелни обекти.“, както и в Тълкувателно решение № 39 от 23.VI.1986 г. по гр. д. № 8/86 г., ОСГК е прието, че „Да се измени предназначението, означава да се придаде друг характер на съсобствеността, а това може да стане само със съгласието на всички собственици на сградата. Волята на собствениците за променяне на предназначението на общата част може да не е изразена изрично, но трябва да следва от някой акт – например, когато всички съсобственици уговорят с някого да му продадат портiererското жилище, или когато решат да не го ползват въобще като портiererско жилище, а да го отдават под наем като обикновено жилище. В такъв случай

портиерското жилище се превръща в обикновено съсобствено жилище.”

Липсата на такова съгласие води до липса на транслативен ефект, но не и до необособяване на самостоятелен обект. Съгласно чл.185, ал.3 от ЗУТ, когато с проекта за преустройство се предвижда присъединяване на обща част в сграда - етажна собственост, към самостоятелен обект в етажната собственост или създаване на самостоятелен обект от обща част на сграда - етажна собственост, се сключва договор за прехвърляне на собственост в нотариална форма с останалите собственици в етажната собственост. Въз основа на одобрения проект и на договора се издава разрешение за строеж. Цитираната разпоредба обаче касае придобиването на самостоятелен обект, обособен от обща част от трето лице, но не и обособяването на самостоятелен обект от общите части на сградата, в който случай обособеният обект по смисъла на разпоредбата на чл. 97 от ЗС ще следва главната вещ и ще възникне като съсобствен за етажните собственици. В този смисъл са Решение №205/19.01.2018г. на ВКС, I ГО, Решение №63 от 25.05.2021г. по к.гр.д. №3196/2020г. на Върховен касационен съд; Решение № 163 от 09.01.2019 г. по гр. д. № 1100/2018 г. на Върховен касационен съд, 3-то гр. отделение и др. Такъв вече обособен самостоятелен обект е годен за придобиване по давност обект – така Решение №159/02.01.2019 г. на ВКС, I.Г.О. и Тълкувателно решение №34/1983г. на ОСГК на ВС, където се приема, че подпокривното пространство не може да се придобие чрез сделка или по давност, докато не се промени предназначението му, така че да престане да бъде обща част от сградата. Промяна на предназначението може да се осъществи при условия, допустими от закона и ако са спазени нормативните изисквания за изграждане на складови помещения, ателиета и др. Промяната трябва да се извърши със съгласието на всички етажни собственици, дадено по един от вече посочените по-горе начини. След като бъде изменено предназначението на подпокривното пространство, то престава да бъде обща част и се превръща в обикновен съсобствен обект в сградата.

В конкретния случай ответницата е имала изрично съгласие от собственика Д., към датата на закуването от него на имот в сградата – 09.12.2022 г., а останалите собственици, респективно техните праводатели не са предявявали претенции към подпокривното пространство до подаване на настоящата искова молба.

С Решение №159 от 02.01.2019 г. на ВКС, I-во ГО е даден отговор и на въпроса: „Може ли да се придобие по давност обща част в сграда в режим на етажна собственост, ако не е обособена по надлежен ред в самостоятелен обект с надлежни строителни книжа и въз основа на съгласие на собствениците“, като е посочено, че за общите части по предназначение, ако етажните собственици не са се противопоставили на установеното владение от етажен собственик и от това може да се направи извод за недвусмислено изразено тяхно съгласие, както и кумулативно, ако придобиването по давност не би противоречало на строителните правила и норми и на императивните

норми на ЗУТ, обща част по предназначение може да се придобие по давност. Преценката обаче за това дали придобиването по давност би противоречало на строителните правила и норми и на нормативните актове, действали към момента на придобиването, е конкретна за всеки отделен случай.

С оглед извода на съда, че процесното подпокривно пространство представлява обща част по своето предназначение, то като такава то може да бъде придобито по давност. За да бъде придобито въпросното таванско помещение, то следва да може да съществува като самостоятелен обект в съответствие със строителните правила и норми и на императивните норми на ЗУТ.

Съдът намира, че в случая за възможността процесният обект да бъде придобит по давност не е от значение с какво предназначение действително се ползва – таванско помещение (складова площ), ателие или жилище, а само фактът дали същото съставлява годен обект, съобразно техническите изисквания. Годен обект би могло да бъде дори и таванско-складово помещение със самостоятелен характер. А в настоящия случай и от трите съдебно-технически експертизи се установява, че подпокривното пространство отговаря поне на техническите изисквания за ателие, поради което и може да бъде годен обект за придобиване по давност.

За пълнота на изложението следва да отбележи, че съдът намира, че обектът отговаря и на техническите изисквания за жилище, както е посочено в експертизите на вещите лица арх. С. и арх. Т.-И.. Липсата на необходимата осветеност по норматив на спалното помещение може да бъде избегната според вещото лице арх. С. при поставянето на вграден гардероб, а вещото лице арх. Т.-И. счита, че несъответствието е незначително, като по всички други критерии обектът отговаря на техническите изисквания за жилище.

Във връзка с направено от ищците оспорване на представеното по делото удостоверение за търпимост с твърдения за неговата нищожност, съдът счита, че в него е допусната очевидна фактическа грешка относно нивото, на което е разположен обектът и поради това не може да се приеме, че същото е нищожно поради липса на предмет. Независимо от това от останалия доказателствен материал по делото се установява, че обектът в подпокривното пространство отговаря на техническите изисквания за жилище.

В показанията си свидетелят Д. излага, че ответницата е упражнявала фактическата власт върху процесния обект де факто от преди той да закупи имот в сградата през 2002 г., като в него първоначално живял брат ѝ К. К., а по-късно неговата дъщеря. Показанията му се подкрепят и от самата дадена от него декларация през 2002 г., която в противен случай би била ненужна. Същите твърдения се излагат и от свидетеля К. К., който заявява, че е живял в имота с разрешението на сестра си от 2002 г., а след това там живее дъщеря му с майка си. И двамата свидетели сочат, че вратата

се е заключвала винаги, като ключ е имал К. К. и при необходимост от ремонтни дейности винаги е предоставян достъп на останалите съсобственици. В противовес с тези показания са показанията на свидетеля, воден от ищите – Т. М., който заявява, че когато правел ремонт на апартамента на семейство Янкови в началото на 2008 г. складирали строителни материали в коридора на подпокривното пространство, като ключ донесъл един съсед, но не посочва кой точно съсед е предоставил ключа. Пространството било като клетки на бетонна замазка. Било тъмно. Нямали прозорци, капандури или табакери, а само лампа.

В исковата молба ищите твърдят, че след въвеждане на сградата в експлоатация през 2002 г. достъпът до подпокривното пространство се осъществявал свободно от стълбищната клетка през врата, която не се заключвала. Няколко години след това бил монтиран патрон с тяхно съгласие, като ползвали подпокривното пространство спорадично за склад. Считат, че вероятно след лятото на 2008 г. е сменен патронът на вратата, но не могат да кажат кога е станало това, тъй като на никой от ищите не му се налагало да се качва и да ползва подпокривното пространство, поради което не могат да кажат кога е станало преустройството на подпокривното пространство в жилище, но считат, че не е станало с основното застрояване. Ищите не са навели твърдения и не са представяли доказателства в кой точно момент са монтирани съществуващите табакери на покрива и балконска врата. С оглед на изявленията им, че не знаят кога е станало преустройството съдът намира, че същото е станало още преди 2008 г., доколкото най-малко живущите под таванското помещение в мезонет 3 и 4 е следвало да възприемат извършването на ремонтни дейности, като избиване на прозорци, оборудване на баня, монтиране на кухня и т.н. В тази връзка съдът намира, че показанията на свидетеля М. противоречат на останалия събран по делото доказателствен материал.

Дори и да се приеме, че показанията на свидетеля М. са достоверни и че към началото на 2008 г. все още не е имало капандури, самите ищци признават, че считано от края на лятото на 2008 г. е бил сменен патронът за вратата към подпокривното пространство, поради което, ако не към 2002 г., то най-късно към 2008 г., ответницата е установила владение над разположените в подпокривното пространство помещения.

Съгласно разпоредбата на чл. 79, ал.1 от ЗС правото на собственост върху недвижим имот се придобива с непрекъснато владение в продължение на 10 години, който в най-неблагоприятния за ответницата случай са изтекли през есента на 2018 г., от който момент насетне последната е придобила собствеността върху обекта, обособен в подпокривното пространство на основание цитираната разпоредба.

Доколкото ответницата доказва, че е придобила процесния имот по давност, то нейните права изключват правата на останалите етажни собственици.

За осигуряване на достъп до покрива на сградата, комините и други,

разположени там обекти за извършване на необходимите проучвателни, проектни, измервателни или строително-монтажни работи, свързани с подобрения, ремонти или изменения на общи части или на чужди помещения в предвидените от закон случаи на чл.6, ал.1, г.12 от Закона за етажната собственост и на осн. чл. 3, ал.1 от Правилника за управлението, реда и надзора в етажната собственост. В случая не се установи ответницата да е възпрепятствала достъпа до общите части на сграда, достъпни само от нейния имот, а напротив.

Също така по делото безспорно се установи, че премахването на вратата към подпокривното пространство противоречи на пожарно-техническите изисквания за безопасност, поради което премахването ѝ би се явило противоправно деяние и само на това основание искът, така както е предявен, следва да бъде отхвърлен.

Поради изложеното по-горе, съдът намира, че предявеният иск с правно основание чл.109 от ЗС се явява неоснователен и като такъв следва да бъде отхвърлен.

В полза на ответницата следва да бъдат присъдени, направените от нея съдебно-деловодни разноски в размер на 4760,00 лв., от които възнаграждение на вещи лица в размер на 760,00 лв. и адвокатско възнаграждение в размер на 4000,00 лв.

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ предявения от М. В. К. ЕГН *****, Г. Н. Н., ЕГН *****, К. Л. Я., ЕГН *****, Р. П. Р., ЕГН *****, Д. Б. Р., ЕГН *****, В. Г. В., ЕГН ***** и Р. К. Б., ЕГН ***** всички с адрес: гр. В. **срещу** Д. Н. К., ЕГН ***** с адрес в гр. В. иск с правно основание чл. 109 от ЗС да бъде осъдена ответника да преустанови неоснователните си действия, с които накърнява правото на собственост на ищците и им пречи да го упражняват в пълен обем, като премахне монтираната от нея врата, преграждаща стълбищната клетка и подпокривното пространство на жилищна сграда с идентификатор 10135.2553.117.2 по КKKP на гр. Варна, нахождаща се на адрес: гр. Варна, ул.“Ружа“ 45 и препятстваща достъпа на ищците до тези общи части.

ОСЪЖДА М. В. К. ЕГН *****, Г. Н. Н., ЕГН *****, К. Л. Я., ЕГН *****, Р. П. Р., ЕГН *****, Д. Б. Р., ЕГН *****, В. Г. В., ЕГН ***** и Р. К. Б., ЕГН ***** всички с адрес: гр. В. **ДА ЗАПЛАТЯТ** на Д. Н. К., ЕГН ***** с адрес в гр. В. **сумата от 4760,00 (четири хиляда седемстотин и шестдесет лева) лв.**, представляваща съдебно-деловодни разноски в настоящото производство, на осн. чл.78, ал.3 от ГПК.

РЕШЕНИЕТО подлежи на обжалване пред Окръжен съд - Варна в двуседмичен срок от връчването му на страните.

ПРЕПИС от решението да се връчи на страните.

Съдия при Районен съд – Варна: _____

