

# РЕШЕНИЕ

№ 14046

гр. София, 17.08.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 82 СЪСТАВ**, в публично заседание на двадесет и трети май през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: АНЕТА ИЛЧ. ИЛЧЕВА

при участието на секретаря КРИСТИНА Д. НИКОЛОВА  
като разгледа докладваното от АНЕТА ИЛЧ. ИЛЧЕВА Гражданско дело № 20221110122770 по описа за 2022 година

М. Р. П. е предявила против Б. Ц. С. обективно кумулативно съединени осъдителни искове с правно основание чл. 109 ЗС за осъждане на ответника да предостави достъп до имота си, находящ се в гр. София, ... с оглед необходимостта от предприемане на ремонтни дейности по отстраняване на проблем с водоснабдяването, засягащ имота на ищцата и с правно основание чл. 45, ал. 1 ЗЗД за осъждане на ответника да заплати на ищцата сумата в размер на 500 лева, представляваща претърпени от нея имуществени вреди, изразяващи се в увеличаване на разходите за вода, поради наличието единствено на топла вода в банята □, в резултат на което се е стигнало да завишени разходи за нейна сметка и сумата в размер на 1500 лева, представляваща претърпени от ищцата неимуществени вреди, състоящи се в морален, материален и психически тормоз, упражняван от ответника над нея и семейството ѝ.

Ищцата твърди, че с ответника са етажни собственици в сграда, находяща се в гр. София, ....., като неговият имот се намирал непосредствено под нейния - ап. 15. Излага, че от началото на 06.2021 г. не се водоснабдява със студена вода, поради проблем с тръбите, намиращи се в ответниковия апартамент. Ищцата сочи, че на оглед в имота □ са идвали множество водопроводчици, но ответникът отказвал да съдейства за отстраняване на повредата и да ги допусне в имота си. Твърди, че на проведено на 02.03.2022 г. Общо събрание бил съставен констативен протокол след извършен оглед на банята на ищцата, на който се установило, че студена вода не тече. Излага доводи, че по този начин е лишена от възможността да ползва студена вода в банята си, което водело до липса на основни битови условия и завишени сметки на вода. Непредоставянето на достъп до имота създавало неудобства, по-големи от обикновените, като това възпрепятствало и упражняването на

правото □ на собственост върху имота в пълен обем. По отношение на претендираното обезщетение за имуществени и неимуществени вреди ищцата сочи, че предвид липсата на студена вода в банята □ се налага да разрежда топлата вода, което водело до увеличаване на сметките □ за вода. Ответникът упражнявал тормоз над нея и семейството □ като регулярно не спазвал изискванията на етажната собственост, което довело до претърпените неимуществени вреди, а именно – безсъние, нервно напрежение, перманентно безпокойство, чувство за безпомощност, срам от влошените хигиенни условия в дома ѝ, физическа слабост, загуба на време за подаване на сигнали и за опити за водене на конструктивен диалог, загуба на работоспособност и др.

В срока по чл. 131 ГПК ответникът е подал отговор на исковата молба, с който оспорва предявения иск като неоснователен. Оспорва твърденията на ищцата, че е възпрепятствал захранването на апартамента с питейна вода, както и че същата не се ползва в имота на ищцата по негова вина. Соци, че по предписание на ВиК са изцяло подменени вертикални щрангове за студена вода в апартаменти с четни номера като по този начин проблемът с водоподаването е бил отстранен. В периода 2019 г. - 2021 г. била извършена реална подмяна на вертикалните щрангове за студена вода в апартаментите на входа с нечетни номера, като тогава ищцата отказала достъп до имота си за подмяна в нейния апартамент. Излага, че през 2021 г. вертикалните щрангове в апартамента му са били подменени, като в този период ищцата е довела лица за оглед на тръбите в банята му за отстраняване на евентуални течове, произтекли от тях. Заявява, че е допуснал тези лица в присъствие на двама съседи, като ищцата изчакала пред входната врата на ответниковия апартамент. От огледа не се установили течове, като специалистите обяснили, че ако се наложи смяна на тръбите в апартамента, ще е необходимо да се изкъртят плочките в банята. Ответникът заявил, че ще осигури достъп ако ищцата поеме разходите по възстановяване на банята му, но същата отказала категорично. Оспорва твърденията, че пречи на ищцата да упражнява правата си по отношение на собствения □ имот. Оспорва, че ищцата е лишена от възможността да ползва студена вода по негова вина, както и че заради това липсвали основни битови условия. Оспорва, че са налице обстоятелствата, въз основа на които претендира обезщетения за имуществени и неимуществени вреди, като заявява, че тези претенции не са индивидуализирани по и размер. Оспорва, че е налице причинно-следствена връзка между претърпените вреди и негово противоправно поведение. Оспорва, че е извършвал психически тормоз над нея и семейството ѝ.

Съдът, като съобрази събраните доказателства, достигна до следните фактически изводи:

Не е спорно между страните, че ищцата е собственик на апартамент в гр. София, ....., ет. 7, ап. 15, а ответникът на апартамент в гр. София, ....., ет. 7, ап. 13.

Представен е Констативен протокол за установяване на нарушение на основание чл. 57, ал. 1 ЗУЕС, свързано с липса на захранване със студена вода в банята на ищцата, в който като лице, извършило нарушението, е посочен ответникът.

Представена е справка от „...“ АД за задълженията на ап. 15, които се формират от

показанията на 4 водомера (2 за топла и 2 за студена вода), като е посочено, че за периода 01.2021 г. – 30.01.2023 г. не са подавани сигнали за понижено налягане на водата в етажните собствениности на бл. 98, като на 22.02.2023 г. е постъпил сигнал за теч от сградното водопроводно отклонение, захранващо с вода бл. 98.

По делото са събрани гласни доказателства. Свид. С. И. И. разказва, че е посещавала ищцата през лятото на 2021 г., когато нямало студена вода в банята. При следващото □ посещение по Коледа и все още нямало студена вода. От 08.03.2023 г. нямало и топла вода. Намира, че банята е неизползваема, доколкото човек не може да се изкъпе в нея. Веднъж към средата на юли около 16 ч. - 17 ч., докато свидетелката била на гости, дошъл водопроводчик, но не бил допуснат при ответника. На свидетелката било известно, че ищцата е търсила многократно контакт със съседа отдолу. Заради този проблем имала проблеми със съня, не можела да се храни, не се чувствала добре, била притеснена психически. Това се отразявало на здравето ѝ, тъй като не приемала леко ситуацията.

Свид. С. К. Й. сочи, че живее в съседен блок и знае, че от доста години има проблем с водата, като ищцата обвинявала ответника, че не пуска майстори да ремонтират банята и посочва, че когато преди около 15 г. на целия вход се правил ремонт, ищцата отказала да си смени тръбите /общите щрангове/. Една вечер преди 3-4 г., докато свидетелят бил при ответника, дошъл майстор и след като преценил проблема заключил, че трябва да се разбие банята, за да се пуснат нови тръби, за което ищцата не изразила готовност да покрие разходите. Водомерите в банята на ответника били изкарани отвън, а тръбите били зад стената и не се виждали. За да се сменят тръбите, трябвало да се бутне стената. Други майстори също изразявали мнение, че за да се сменят щранговете, трябва да се бутне стената, като щетите останат за сметка на ответника.

Свид. К. Х. К., водопроводчик, изнася пред съда информация за това, че преди 2 г. е посещавал банята на ищцата. Отворил и разглобил водопроводната система, като проверил надолу с тел до къде може да стигне. Не забелязал отлагания или ръжда, които да спомагат за запушването, но вода отдолу нямало и установил, че най-вероятно проблемът е от долния апартамент, до който му бил отказан достъп. За да се установи със сигурност било необходимо да се разглови системата и да се провери отвътре. Ищцата била притеснена, защото от доста време нямала вода. Проблемът с водоподаването не можело да бъде решен без достъп от долу. Проверката се изразявала в сваляне на крана, демонтиране на водомера и бръкване през тръбата надолу, доколкото позволява стоманената тел, която влезла към 1.5 м. - 2 м. За да се сменят тръбите, било необходимо да се отвори отдолу, да се демонтират старите железни тръби и да се сложат полипропиленови тръби. Отгоре тръбата можело да се извади без да се разбива.

Свид. С. П. А. излага, че живее на 6 ет. в процесния блок, под апартамента на ответника. По повод теч в нейния апартамент била допусната в апартамента на ответника, който дори разбил зидарията на ваната, за да провери от къде е теча. Соци, че тръбите във входа били сменени преди около 15 г. и единствено ищцата не ги сменила. Когато правила ремонт на водопроводната инфраструктура в апартамента си свидетелката установила, че

тръбите били с отвори за протичане на вода като пълнител на химикалка, което обяснявало липсата на вода, доколкото има наслагвания, ръжди и т.н. Свидетелката не си спомня да е вземано решение на ОС, според което в банята на ответника да бъде монтиран спирателен кран, който да има възможност да ограничава водоподаването към горния етаж. Стената в банята му била зазидана и не би могло да се стигне до такъв кран.

По делото е прието заключение на СТЕ, според което към момент на огледа в банята на ищцата дебита на студена вода към тоалетната мивка и душа е много малък, което не позволява пълноценното им ползване. Топлата вода е с необходимия дебит. Причината за намаления дебит на студена вода е постепенното запушване в продължение на години на тръбата, която не е подменяна. При огледа не е констатирана манипулация на инсталацията, най-вече на спирателния кран, който е единствената възможност за манипулация – отваряне или затваряне, защото кранът е бил в отворено положение, а дебита в банята на ап. 15 е бил силно ограничен. Последният участък между 7 и 8 етаж от тръбата фактически представлява утайник, където се натрупват утайки, песъчинки и отломки от ръжда, които постепенно с течение на времето калцират и запушват тръбата, колена, тещици и спирателни кранове без видими следи от вън. Затова след дългата им експлоатация се налага тяхната подмяна.

В о. с. з. вещото лице е пояснило, че при огледа се установява, че на последния етаж е оставен ревизионен отвор, през който се виждат водомерите и двете тръби, които достигат до 4 етаж, а на етаж на ответника щранговете са изцяло затворени и за да се осигури достъп е демонтирана облицовката на банята около мивката и е направен малък отвор. Няма стандартна ревизионна шахта в апартамента отдолу. Този отвор, който е оставен отдолу, служи само за отчитане на водомерите, през него няма възможност да се сменят тръби. Със спирателния кран може да бъде спряна водата нагоре. На вещото лице не е известно техническо средство, с което да се провери дали има проходимост, а трябва да се разбие, за да има достъп до този кран и всяко достигане до инсталацията е почти невъзможно. Ако долу не се осигури достъп до апартамента, не може да се извърши ремонт. Радикалното решение на проблема е да се сменят тръбите с нови, при което трябва да се разбие стената зад мивката. Живущите от долния етаж могат да ограничат достъпа на вода за живущите на горните етажи, когато има спирателен кран. На долния етаж е бил затворен със зидана стена, а има отвор около 15 см. в диаметър, позволяващ да се бръкне вътре, но кранът се достига само с пръсти, не може да се завърти, но се вижда, че е отворен. Ако трябва да се ремонтира банята на ищцата, то на съседите от долу трябва да се демонтира мивката и огледалото над нея и да се разбият 30-40 см от ламперията и тухлите. За да се монтират водомерите и да се прокарат тръбите, е необходим достъп до всички апартаменти.

При тази фактическа обстановка, съдът намира от правна страна следното:

С иска по чл. 109 ЗС собственикът или носителят на ограничено вещно право защитава притежаваните от него вещни права от неоснователни /противоправни/ преки или косвени въздействия върху имота му, с които се пречи, ограничава или смущава спокойното ползване на имота по неговото предназначение. Искът се предявява срещу лицето, чиито действия противоправно накърняват правата на ищеца или чиито бездействия поддържат

противоправното състояние, накърняващо правата на ищеца. За основателността на иска е без значение дали поведението на ответника е виновно или не, достатъчно е чрез същото неоснователно да се пречи, ограничава или смуцава спокойното упражняване на вещните права от техния титуляр. Следователно основателността на иска по [чл. 109 ЗС](#) винаги е свързана с доказване, че поведението на ответника противоправно накърнява правата на ищеца, поради което относимо към спора е възражение на ответника, че нарушението е извършено от друго лице и липсва негово противоправно действие или бездействие. Преценката, дали е конкретно противоправно действие или бездействие от страна на ответника, което да накърнява правата на ищеца, по общо правило се прави към момента на приключване на устните състезания по делото, след като са събрани всички необходими и относими доказателства. Негаторният иск като иск за защита на собствеността предоставя правна защита на правото на собственост срещу всяко пряко и/или косвено неоснователно въздействие, посегателство или вредно отражение над обекта на правото на собственост, което пречи на допустимото пълноценно ползване на вещта според нейното предназначение. Съгласно чл.109 ЗС собственикът може да иска прекратяване на всяко неоснователно действие, което му пречи да упражнява своето право. От самия текст на разпоредбата е видно, че двете задължителни условия за уважаването на иска са неоснователност на действията на ответника по негаторния иск и създаването на пречки за собственика да упражнява правото си на собственост в неговия пълен обем. Ако действията на ответника са основателни, няма да е налице хипотезата на чл. 109 ЗС. Същото ще бъде и ако действията са неоснователни, но не създават пречки на собственика. Следователно за уважаването на този иск във всички случаи е необходимо ищецът да докаже не само че е собственик на имота и че върху този имот ответникът е осъществил неоснователно въздействие /действие или бездействие/, но и че това действие или бездействие на ответника създава за ищеца пречки за използването на собствения му имот, по-големи от обикновените. В този смисъл са и разрешенията, дадени в ТР № 4/06.11.2017 г. по тълк. дело № 4/2015 г. на ОСГК на ВКС.

Съдът намира, че ищцата, чиято е доказателствената тежест съгласно чл. 154, ал. 1 ГПК, в конкретния случай не проведе пълно и главно доказване на предявения иск по чл. 109 ЗС, което означава да създаде сигурно убеждение у съда за твърдението си за неоснователното действие на ответника, изразяващо се в непредоставяне на достъп до апартамента му за установяване на обстоятелството дали тръбите, преминаващи през неговия апартамент, препятстват захранването със студена вода на банята на ищцата. Това твърдение на ищцата се опровергава от заключението на изготвената по делото съдебно-техническа експертиза, според която липсата на студена вода в банята на ищцата най-вероятно се дължи на неподменените тръби. Събраните свидетелски показания също са в насока, че проблемът с водоподаването на ищцата не се дължи на противоправно поведение на ответника, доколкото единствено ищцата не е подменила тръбите в апартамента си заедно с всички останали съсобственици в етажната собственост преди около 15 години. При извършения оглед от експерта не се установява наличието на проблем от ВиК инсталацията в апартамента на ответника, който да е от естество да породи намаления дебит

на студена вода в банята на ищцата. При това положение съдът намира за нецелесъобразно причиняването на разходи на ответника, които той би претърпял при разкъртване на банята му за установяване на това, дали тръбите в неговата баня са причината за проблемите с водоподаването в банята на ищцата, които разходи биха били за негова сметка.

Предвид изложеното по делото не се установява неоснователно действие на ответника, поради което направените от ищцата искания, намиращи своето правно основание в чл. 109 ЗС, а именно ответникът да предостави достъп до имота си с оглед необходимостта от предприемане на ремонтни дейности по отстраняване на проблем с водоснабдяването, засягащ имота на ищцата, което води до ограничаване на правото на ищцата да ползва необезпокоявано имота си, създавайки пречки, по-големи от обикновеното.

От гореизложеното следва и неоснователността на твърденията на ищцата за противоправно и виновно поведение на ответника, в резултат на което да са □ причинени имуществени и неимуществени вреди - увеличаване на разходите за вода, поради наличието единствено на топла вода в банята на ищцата, в резултат на което се е стигнало да завишени разходи за нейна сметка и морален, материален и психически тормоз, упражняван от ответника над нея и семейството □, поради което исковете с правно основание чл. 45, ал. 1 ЗЗД в размер общо 2000 лева също следва да бъдат отхвърлени като неоснователни, доколкото не се установява една от предпоставките за уважаването им, а именно противоправно и виновно поведение на ответника.

При този изход на спора право на разноски има ответникът, който претендира адвокатско възнаграждение в размер на 850 лева, което не е прекомерно с оглед фактическата и правна сложност на делото и чл. 7, ал. 1, т. 4 и чл. 7, ал. 2, т. 2 НМРАВ.

Така мотивиран, Софийски районен съд, 82 състав

## **РЕШИ:**

**ОТХВЪРЛЯ** предявените от М. Р. П., ЕГН \*\*\*\*\*, срещу Б. Ц. С., ЕГН \*\*\*\*\*, обективно кумулативно съединени осъдителни искове с правно основание чл. 109 ЗС за осъждане на ответника да предостави достъп до имота си, находящ се в гр. София, ... с оглед необходимостта от предприемане на ремонтни дейности по отстраняване на проблем с водоснабдяването, засягащ имота на ищцата и с правно основание чл. 45, ал. 1 ЗЗД за осъждане на ответника да заплати на ищцата сумата в размер на 500 лева, представляваща претърпени от нея имуществени вреди, изразяващи се в увеличаване на разходите за вода, поради наличието единствено на топла вода в банята □, в резултат на което се е стигнало да завишени разходи за нейна сметка и сумата в размер на 1500 лева, представляваща претърпени от ищцата неимуществени вреди, състоящи се в морален, материален и психически тормоз, упражняван от ответника над нея и семейството ѝ.

**ОСЪЖДА** М. Р. П., ЕГН \*\*\*\*\*, да заплати на Б. Ц. С., ЕГН \*\*\*\*\*, на основание чл. 78, ал. 3 ГПК сумата от 850 лева – разноски по делото.

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

**Съдия при Софийски районен съд:** \_\_\_\_\_