

# РЕШЕНИЕ

№ 629

гр. Сливен, 27.07.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**РАЙОНЕН СЪД – СЛИВЕН, II СЪСТАВ**, в публично заседание на седемнадесети юли през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Петя Хр. Манова

при участието на секретаря Василка Д. Къчева  
като разгледа докладваното от Петя Хр. Манова Гражданско дело № 20232230100900 по описа за 2023 година

Предмет на производството е предявен иск с правно основание чл. 109 от ЗС, във вр. с чл.5 ал.1 т.1, във вр. с чл.6 ал.1 т.1 и т.3 от ЗУЕС.

В исковата молба се твърди, че всички ищци са етажни собственици в жилищна сграда намираща се в гр. ....

Ищците Й. Т. Р. и А. П. Р. притежават самостоятелен обект в сградата – жилище - апартамент №1 с идентификатор № 67338.531.140.2.1, намиращ се в етажната собственост с адм. адрес гр. ...., с площ от 101.18 кв.м., заедно е припадащите се към жилището 5.9% от общите части на сградата, заедно с правото на строеж за апартамента върху поземления имот с идентификатор №67338.531.140.

Ищцата Т. Д. Х. притежава два самостоятелни обекта в сградата - жилище с идентификатор № 67338.531.140.2.2, апартамент № 2 с площ от 93 кв.м., ведно с 6.3% ид.части от общите части на сградата, ведно с правото на строеж за обекта върху терена и жилище с идентификатор № 67338.531.140.2.3, апартамент № 3 с площ от 93 кв.м., заедно с припадащите се 5.90% ид.части от общите части на сградата и правото на строеж върху терена в етажната собственост с адм. адрес гр.....

Ищецът А. Й. С. притежава самостоятелен обект в сградата – жилище - апартамент № 5 в етажната собственост с адм. адрес гр. ...., с площ от 93 кв.м и 5.6% идеални части от общите части на сградата, ведно с отстъпеното право на строеж върху държавна земя.

Ищецът Д. Х. И. притежава ½ ид. част от недвижим имот - самостоятелен обект в сградата, жилище с идентификатор № 67338.531.140.2.6, апартамент № 6 в етажната собственост, с адм. адрес гр. ...., с площ от 93 кв.м., ведно с отстъпено

право на строеж и 5.50% идеални части от общите части на сградата.

Ответникът Е. П. М. притежава  $\frac{1}{2}$  ид. част от недвижим имот - двустаен апартамент № 4, намиращ се на трети етаж в жилищния блок, находящ се на адрес гр. ...., с площ от 93 кв.м., ведно с 6.3 % идеални части от общите части на сградата, заедно с признатото право на строеж върху държавна земя.

Всички апартаменти се намирили в сграда построена в поземлен имот с идентификационен № 67338.531.140 на адм. адрес гр. ....

Във входа на етажната собственост, на партерния етаж се намирала обща стая/помещение/, която била единствена за етажната собственост. Общата стая била обща част от сградата по см. на чл. 38 от ЗС и по см. на ЗУЕС и като такава била предназначена за общо ползване от етажните собственици.

От доста дълго време единствен ползвател на общата стая бил ответника в качеството си на собственик от етажната собственост. Той бил единствения, който бил виждан да отключва и заключва вратата на стаята. По данни от материалите на пр. №4493/22 г. по описа на РП- Сливен, той бил единствен, който държал свои вещи в стаята. С ключ от вратата никой от ищите не разполагал и те нямали достъп до помещението. Ищите желали да ползват помещението по предназначението му като етажни собственици, но ответникът го бил завзел и им отказвал това право.

На 30.09.2022 год. било проведено общо събрание на собствениците от етажната собственост и бил изготвен протокол. На събранието присъствали ищите - Й. Р. от ап.№ 1, Т. Д. Х. от ап.№ 2 и 3, А. С. от ап.№ 5 и 2 Д. И. от ап.№ 6. Събранието е било с дневен ред - т. 1. Избор на УС; т.2. Приемане на правилника за вътрешния ред и т.3. Обсъждане правото за ползване на общите части на сградата.

По т.3 от дневния ред се е разгледало предложение за освобождаване на общата стая намираща се на партерния етаж от ответника, с оглед общото ѝ ползване от живущите във входа. Взето било решение ответникът да освободи общата стая в срок до 30.10.2022 год.

Протоколът от проведеното ОС бил изпратен на ответника и съответно той го бил получил. След запознаване с изпратения протокол ответникът изпратил становище до ищеца А. С. в качеството му на управител на етажната собственост относно взетите решения от ОС. По т.3 от дневният ред на ОС, ответникът е изразил становище, че до решаване на спора относно ползване на стаята, следва да се възстанови фактическото положение и металната врата негова собственост, поставена от него на помещението и която била свалена, да бъде опазена и върната на мястото ѝ.

В тази връзка ответникът предложил при провеждане на следващо ОС да се включи и точка за сезиране на компетентния съд по въпроса за общата стая и при доказване на нейната правна същност като обща стая от ид. части на етажната собствеността, се постанови решение лицето, което я ползва да бъде изведено.

Предвид изложеното се моли съда да постанови решение, с което да ОСЪДИ ответника Е. П. М. да преустанови неправомерните си действия, с които пречи на Й. Т. Р.,

А. П.а Р., Т. Д. Х., А. Й. С. и Д. Х. И. да упражняват в пълен обем правото си на собственост като собственици на жилища в етажната собственост в сграда на адрес гр. ...., които действия се изразяват в заключване на вратата на общото помещение/обща стая, обща част на етажната собственост, находяща се на партерния етаж на посочената сграда, като осигури достъп на ищите до това помещение чрез предаване на ключ от помещението на управителя на етажната собственост.

Претендират се разноските по делото.

В предоставения едномесечен срок е постъпил отговор от ответника чрез процесуален представител, който сочи, че искът е допустим, но разгледан по същество - неоснователен.

Сочи, че родителите на ответника са купили апартамент № 4 във вх.Б на бл.47 - бул. .... веднага след построяването на блока през 1968 г. и от тогава живеели в него. Ответникът бил собственик на 1/2 идеална част от недвижимия имот.

През 1984 година било започнало топлоснабдяването на квартала, включително и на бл. 47. За целта било необходимо да се изгради „Абонатна станция“. След извършени многократни огледи било взето решение за абонатна станция да бъде използвано помещението, което било съседно на мазето, собственост на семейството на ответника. За да бъде осигурен достъп обаче до това помещение, се е наложило част от мазето да бъде придадено към коридора. Във връзка с това и за овъзмездяване на семейството на ответника, всички съсобственици били взели решение за промяна на предназначението на стаята, която се намирала до входа, като част да се придаде в собственост на ап.4 и това правно състояние било продължило повече почти 40 години. През този голям период от време, никога не бил повдиган повече този въпрос за помещението, защото всички собственици били знаели за взетото решение и се били съгласили с него.

Твърди, че е спорен въпроса дали процесното помещение се явява обща част, защото то не било включено в проектната документация на сградата, не било отразено и в кадастъра.

Предвид изложеното моли съда да постанови съдебен акт, с който отхвърли исковата претенция на ищите като неоснователна.

Претендират се разноските по делото.

В с.з. ищите Й. Р., А. Р. и Д. И., не се явяват. Ищите Т. Х. и А. С., се явяват. Всички се представляват от процесуален представител, който моли съда да уважи предявения иск. Претендира разноските по делото.

Ответникът Е. П. М., не се явява в с.з. Представява се от процесуален представител, който моли съда да отхвърли исковата претенция като неоснователна.

След преценка на събраните по делото доказателства, съдът прие за установено следното от **фактическа страна**:

С нотариален акт за покупко- продажба на недвижим имот от 17.07.2008 г. на нотариус Е.Ш. Л.А.Д.П. и Д. И. П. са продали на Й. Т. Р. и А. П. Р. самостоятелен обект в

сграда- жилище апартамент № 3 с идентификатор 67338.531.140.2.1 и адм. Адрес гр. ....

С договор за покупко- продажба на недвижим имот, обективиран в нот. акт от 19.07.2018 г. Т. Д. Х. е станала собственик на самостоятелен обект в сграда- апартамент № 3 с идентификатор 67338.531.140.2.3 и адм. адрес гр. ....

С нот. акт за покупко- продажба от 06.12.2021 г. на нотариус Н.К. Т. Д. Х. е станала собственик на самостоятелен обект в сграда- апартамент № 2 с идентификатор 67338.531.140.2.2 и адм. адрес гр. ....

С нот. акт за покупко- продажба от 02.08.2001 г. А. Й. С. е станал собственик на апартамент № 5 и адм. адрес гр. ....

Д. Х. И. е сте придобил собствеността върху апартамент с идентификатор № 67338.140.2.6 и адм. адрес гр. .... с договор за покупко- продажба от 21.11.2006 г.

Ответникът Е. П. М. е придобил с договор за прехвърляне на недвижим имот срещу гледане от 05.02.1997 собствеността върху  $\frac{1}{2}$  ид. част от апартамент № 4 в жил. Блок, находящ се в гр. ....

Всички ищци, включително и ответникът са етажни собственици в жилищна сграда намираща се в гр. ...., като всички апартаменти се намират в сграда построена в поземлен имот с идентификационен № 67338.531.140 на адм. адрес гр. ....

По делото е приет като доказателство протокол за проведено Общо събрание на собствениците на жилища в жилищна сграда, находяща се в гр. .... от 20.09.2022 г.

Присъствали са 5 собственика на имоти и по т. 3 от дневния ред е взето решение Е. П. М. да освободи ползваната от него обща стая , намираща се на партерния етаж в срок до 30.10.2022 г.

Ответникът е изпратил становище до ищеца А. С. в качеството му на управител на етажната собственост относно взетите решения от ОС. По т.3 от дневният ред на ОС, ответникът е изразил становище, че до решаване на спора относно ползване на стаята, следва да се възстанови фактическото положение и металната врата негова собственост, поставена от него на помещението и която била свалена, да бъде опазена и върната на мястото й.

По делото е назначена съдебно-техническа експертиза, от заключението на която е видно, че сградата, в която се намира процесното помещение е с адрес „....., построена през 1967 г. по строителна система - монолитна стоманобетонова конструкция, тухлени оградни и преградни стени и плосък покрив, на пет етажа с три входа, един подземен етаж със складови помещения и четири надземни - един с търговски обекти и три жилищни етажа, както и тавански етаж също със складови помещения. Вход „Б“ където конкретно се намира процесното помещение е вписан в КKKP на гр. Сливен като сграда с

идентификатор № 67338.531.140.2 със застроена площ 215 m2.

Процесното помещение се намира на първи надземен етаж във вход „Б“ от сградата на бул. „.....“ и представлява самостоятелна стая с достъп чрез врата от стълбищната клетка на вход „Б“ и прозорец на северната фасада с размери 130/150. Помещението е с пряко и електрическо осветление. Довършителни работи: дограма - дървена; настилка - обикновена монолитна мозайка; стенно и таванско покритие — гладка варова мазилка с бояджийско покритие.

Вещото лице сочи, че предназначението на отделните помещения в дадена сграда се определя и посочва в архитектурното разпределение и обяснителната записка по част „АС“ от проектно сметната документация. В случая за тази сграда към настоящия момент такава не се намери. Принципно подобни помещения във входовете на жилищните сгради се предвиждат с предназначение съхраняване на велосипеди, детски колички и други подобни на обитателите на жилищата, както и инвентар на чистача на входа.

Вещото лице сочи, че за да се отговори на въпроса представлява ли помещението обща част от етажната собственост е необходимо да се направи справка и съответните изчисления от архитектурните разпределения от ПСД на сградата и ценообразуването, а в случая имаме само второто, което не е достатъчно.

От друга страна в документите за собственост - нотариалните актове приложени по делото за всички жилища във входа от № 1 до № 6 са посочени съответните избени и тавански помещения прилежащи към всеки от самостоятелните обекти.

Процесното помещение не е индивидуализирано с номер, площ и граници като прилежащо в никой от документите за собственост. Това означава, че същото вероятно е включено при съставяне на ценообразуването в общите части на етажната собственост на вх. „Б“, от които всеки от самостоятелните обекти притежава съответната идеална част в процент отразена в нотариалните актове.

Границите на помещението са: изток - стълбищна клетка на вход „Б“; запад - трафопост; север - външен зид; юг - търговски обект.

Процесното помещение се намира на първи надземен етаж във вход „Б“ от сградата на бул. „.....“ гр. Сливен и е самостоятелна стая с единствен, самостоятелен и директен достъп чрез врата от стълбищната клетка на вход „Б“.

Във вход „Б“ от сградата с адрес „.....“, гр. Сливен няма друго такова помещение. Процесното помещение е единствено такова във вход „Б“. Подобни помещения има и в останалите два входа на сградата вход „А“ и вход „Б“.

При огледа и при разговор с ответника, същият отговорил на вещото лице, че той разполага с ключа от стаята, ползвател е на стаята и всички вещи в нея са негова собственост.

Въпроси поставени от ответника в отговора вх. № СД-01-05-6791 от 24.04.2023 г. (лист № 44 от делото)

Вещото лице сочи, че не може да отговори на въпроса дали процесното помещение е включено в проектната документация на сградата, тъй като при извършеното проучване такава към настоящия момент не се е намерила.

Ответникът твърдял, че за обособяване на вход за абонатната станция на жилищната сграда, от коридора на подземния етаж, в който са разположени избените помещения на сградата, е извършено преустройство включващо събаряне и изпълнение на стена от тухлена зидария и преместване на входната врата на избата му.

На място вещото лице е установило следното: Към жилището на ответника ап. № 4 прилежащото избено помещение е № 5 и по действителни мерки от място то е с полезна площ ПП 14.00 m<sup>2</sup>. Ако прибавим частта от коридора с полезна площ от 1.40 m<sup>2</sup> също по действителни мерки от място, за която се твърди, че е била към избеното помещение № 5, то същото е било с полезна площ от 15.40 m<sup>2</sup>.

В Нотариален акт за прехвърляне на недвижим имот срещу гледане № 8, том II, дело № 361/1997 г. предмет на който е ½ ид. част от апартамент № 3 вход „Б“ бул, „.....“, с площ от 93 m<sup>2</sup>, заедно с таванско помещение № 4 и избено помещение № 5, не са посочени полезни площи на тези прилежащи помещения.

За избено помещение № 5 са записани следните граници: изток - А.Т.А.; запад - П. П.; север - коридор; юг - външен зид.

Категоричен отговор на този въпрос може да се даде, само ако има архитектурно разпределение на подземния етаж на сградата и в документа за собственост беше посочена полезната площ на избеното помещение.

Вещото лице посочва, че безспорно се установява се, че северната граница „коридор“ описана в нотариалния не отговаря на действителната граница на избено помещение № 5, която към настоящия момент е „абонатна станция“. При огледа на място се вижда, че е извършено частично преустройство за осигуряване на достъп до абонатната станция и на основание на горните факти може се предположи, че или северната граница не е изписана коректно /без втори обект на граница/ в документа за собственост или обслужващия коридор е продължавал на изток до разделителен зид с вход „А“ на жилищната сграда.

Категоричен отговор на въпроса има ли отнета територия от мазето на ответника, може да се даде, ако имаше архитектурно разпределение на подземния етаж и в нотариалния акт беше посочена полезната площ на избено помещение № 5.

Предназначението на отделните помещения в дадена сграда се определя и посочва в архитектурното разпределение от проектно сметната документация. В случая за тази сграда към настоящия момент такава не се намери. Принципно подобни помещения във входовете на жилищните сгради се предвиждат с предназначение съхраняване на велосипеди, детски колички и други подобни на обитателите на жилищата, както и инвентар на чистача на входа.

Като обща част със самостоятелен достъп и обслужване, след решение на общото събрание на етажната собственост, то може да бъде отдавано за ползване под наем за

различни дейности.

По делото са събрани гласни доказателства.

В показанията си свид. Ж. Х. сочи, че общата стая се намира непосредствено до входната врата на жилищната кооперация. Понеже кооперацията не разполагала с асансьор, било проектирано за ползване от всички живеещи - да се остави детска количка, инвалиден стол, велосипед, багаж, който да не се качва нагоре надолу. Това помещение го ползвал Е. М., друг не го ползвал. Той разполагал с ключ. На няколко събрания цялата процедура я били минали, решението било да се даде достъп и на другите да го ползват, сигнализирана била и Общината откъдето получили отговор, че трябва да се освободи. Ответникът не искал да го освободи. Всички искали да го ползват. Ответникът не живеел там. Може би баща му в годините назад го бил направил, защото ставало видно от нот. акт на сем. М.и, че граничело мазето му на север с коридор, а в момента граничело на запад с останалата част от коридора. По документи трябвало да са едно срещу друго, а сега били едно до друго мазето и абонатната. Той не отстъпвал целия коридор. Няма от никой нищо отнето, останалата част от коридора все още била преградена и го владее Е. М.. Абонатната станция и мазето на ответника ги дялал един коридор, но този коридор бил обсебен до ден днешен от ответника. Преди четири години, пет, придобили собственост. От съседните входи знаел, имали ги същите помещения и ги ползвали като общи части. Мисли че 1983 – 1984 г. или 1993 – 1994 г., била изградена абонатната станция.

В показанията си свид. Х. И. сочи, че спора бил за общата стая, която били използвали всички във входа. От влизането им в блока в апартаментите, всеки я използвал и той я бил използвал. Свидетелят сочи, че бил един от първите собственици, родителите му, той и брат му са го ползвали от влизането им. Около 2000 година било заключено от ответника, до преди това имало една дръжка на пощите, с нея си отваряли. Никой на никой обяснения не бил дал. Понеже възрастните хора започнали да почиват, по-младите вземали да си купуват апартаменти другаде и в един момент входа се поизпразнил, апартаментите започнали да се препродават и ответникът използвал тази ситуация. Казал бил, че му давали тази стая, затова че му вземат от избеното помещение. Соци, че бил присъствал на общи събрания, не било имало такова решение да му предоставят това помещение. Заедно влезли в апартаментите всичките с баба му, дядо му, родителите му. И други хора ползвали помещението. С една дръжка, която стояла на пощата отгоре, счупена, с нея отваряли вратата, всички имали достъп. Решение за компенсация, защото част от мазето на ответника е отнето, нямало. Свидетелят сочи, че е присъствал на събранието когато щели да правят парното. 1983 – 1984 г. се събирали когато правели парното, нямало такова решение, нищо не било вземато от избата на ответника. В настоящия момент М. ползвал това помещение, държал в него свои вещи. Влезли в апартаментите 1966 – 1967 г. Детето му като тръгнало в първи клас, си вземали апартамент в „Българка“. 1980 г. се преместил в Българка. Не бил присъствал на всички събрания, но специално за ТЕЦ-а присъствал. Събранието било за това дали са съгласни и къде да бъде абонатната. Там имало едни бетонни стени, не била изб. врата, било помещение, нямало врата. Това помещение преди да станело абонатна,

било празно. Не можело да бъде предвидено за аптеката горе, тъй като те щели да претендират, а нямали никакви претенции, нито вход. Когато бил правен блока, бил циментиран, нямало капак.

В показанията си свид. Г. М.а, майка на ответника сочи, че 1984 или 1985 г. трябвало да им прекарват парното и нямало как да вкарат абонатната, ако не били дали част от избеното си помещение. Заградили част от него и понеже били само комшии, които живели винаги заедно от много години, решили, че ще им дадат общата стая, а те ще дадат част от избата си и те заградили от избата и им дали стаята. Не подписали нищо, защото си имали доверие. Имало решение на общо събрание да им дадат стаята, пък те да дадат част от избата. Нямало писмено решение, защото те просто си вярвали. То не се било ползвало общо, след като го дали на тях, те си го ползвали. Всички го били ползвали докато им го дадат. След като дали част от избата 1983 – 1984 г., започнали само те да го ползват. Нямали били претенции, затова не били подписвали. По едно време един зъболекар над тях искал, но се разбрали с Е., че помещението е тяхно. Вратата за тяхното мазе била там където била сега, в коридора била поставена. Коридора не го ползвали, той бил на всичките, които имали мазета. Всеки си имал врата за мазето. Било общо мазето.

В показанията си свид. Г.М.С. сочи, че на адрес „.....“ живяла до 2000 г., там живяла от самото си раждане. Ставало въпрос за общата стаичка на входа, която била дадена на сем. М.и като обезщетение за изземване на част от тяхното мазе за изграждане на абонатната станция, парното го прекарвали по-късно. 1985 – 1986 г. приблизително било това. Решението било взето от всички във входа, не било имало протести или недоволства. С разговори между собствениците било взето това решение, така или иначе трябвало да се отдели място за абонатната станция и може би това е било най-подходящото място. Докато била живяла там не е имало претенции. До 2000 година това помещение никой не го бил ползвал. След като напуснала, нямала информация. Преди това се ползвало това помещение и тя си била оставяла колелото там. Като била дете го е ползвала, оставяла си колелото там.

В показанията си свид. Л.Д. – П.а сочи, от 1994 до 2008 г. имали собствен апартамент във вх. Б на сградата на бул. „.....“ Помещението, което се намирало във входа било малко и се била интересувала кой го ползва, защото било заключено. Разбрала, че помещението било дадено като замяна на сем. М.и за това че „Топлофикация“ при изграждането на парните инсталации, е изградила абонатната станция в тяхното мазе и същото се ползвало от тях. В тяхното мазе била абонатната. Имали са мазе и това било мазето, което ползвала „Топлофикация“. Не знае дали са имали след това мазе, но тази стая се ползвала от тях и не се била ползвала от други собственици. Не знае да е имал някой претенции. Когато влезли в апартамента, по общо решение разбрали, че било дадено на сем. М.и, от съседите го била разбрала.

Горната фактическа обстановка съдът прие за безспорно установена след съвкупна преценка на събраните по делото доказателства, които като безпротиворечиви и неоспорени от страните, кредитира изцяло.



Установеното от фактическа страна, мотивира следните **правни изводи**

Искът по чл. 109 ЗС предоставя възможност за защита на собствеността от въздействия на трети лица, с които се ограничава или затруднява упражняването на правомощията на собственика в пълен обем. Защитата, която се търси с този иск, може да се състои в преустановяване на вредното въздействие върху имота, премахване на последиците от нарушението, или на неговия източник. Действията, с които се пречи на собственика за пълноценно упражняване на правомощията му, могат да произтичат и от регламентирана дейност, когато тя се осъществява неправомерно.

Обект на спора между страните е помещение, разположено на ниво партерен етаж, което според твърденията на ищците същото съставлява обща част на сградата. В този случай при разпределянето на доказателствената тежест в процеса, ищците следва да докажат както правото си на собственост върху самостоятелен обект в сградата, така и фактът на индивидуализацията на спорното помещение като попадащо в режим на етажна собственост по своето предназначение.

От приетите по делото нотариални актове се установи, че всички ищци притежават самостоятелни обекти в вх. Б на бл. 47, находящ се на бул. ....

Съгласно определението в чл. 38 ЗС, общите части на сграда-етажна собственост обслужват самостоятелните обекти в сградата и предназначението им е да се ползват от всички етажни собственици или само от част от тях, ако има взето решение за това от етажните собственици / чл. 38, ал. 2 ЗС/. Защитата при препятстван достъп до общи части е чрез негаторният иск за осигуряване на достъп по чл. 109 ЗС, поради и което настоящата искова претенция е допустима. При спор относно това дали част от сградата е обща част или е част от самостоятелен обект на правото на собственост, съдът следва да се произнесе в производството по негаторния иск като съобрази доказателствата и прецени дали се касае за обща част /по естеството си или по предназначение/, създадена при изграждане на сградата и дали не е извършено преустройство по-късно, в резултат на което общата част да е променила своето предназначение и да се е превърнала в помещение, присъединено към някой от самостоятелните обекти в сградата при спазване на нормативните изисквания за това, предвидено в чл. 185, ал 2 и ал. 3 ЗУТ.

От показанията на разпитания по делото свидетел Х. И., които съдът кредитира изцяло се установи, че той, заедно със семейството си са били обезщетени с апартамент на посочения адрес след построяването на сградата. Спорното помещение се ползвало от всички съсобственици, държали си велосипеди и други вещи, които не могли да се качват до апартаментите, тъй като във входа нямало асансьор. Вратата на помещението се отваряла с една дръжка, която държали на пощите. Около 2000 година помещението било заключено от ответника.. През 1983- 1984 година свидетелят присъствал когато се изграждала абонатната станция във входа, не било взето решение за компенсация за част от избата на сем. М.и , тъй като нищо не било взето от нея. Помещението, преди да стане абонатна било празно.

Свидетелите М.- С. твърдят, че общата стая на входа била дадена на М.и като

обезщетение за изземване на част от тяхното мазе. Св. Д. твърди, че абонатната станция е изградена в тяхното мазе. Не знае дали след това са имали мазе.

От назначената и приета по делото съдебно-техническа експертиза се установи, че процесното помещение се намира на първи надземен етаж във вход „Б“ от сградата на бул. „.....“ и представлява самостоятелна стая с достъп чрез врата от стълбищната клетка на вход „Б“ и прозорец на северната фасада с размери 130/150. Вещото лице сочи, че предназначението на отделните помещения в дадена сграда се определя и посочва в архитектурното разпределение и обяснителната записка по част „АС“ от проектно сметната документация. В случая за тази сграда към настоящия момент такава не е намерена. Принципно подобни помещения във входовете на жилищните сгради се предвиждат с предназначение съхраняване на велосипеди, детски колички и други подобни на обитателите на жилищата, както и инвентар на чистача на входа.

В документите за собственост - нотариалните актове приложени по делото за всички жилища във входа от № 1 до № 6 са посочени съответните избени и тавански помещения прилежащи към всеки от самостоятелните обекти.

Процесното помещение не е индивидуализирано с номер, площ и граници като прилежащо в никой от документите за собственост. Това означава, че същото вероятно е включено при съставяне на ценообразуването в общите части на етажната собственост на вх. „Б“, от които всеки от самостоятелните обекти притежава съответната идеална част в процент отразена в нотариалните актове.

Във вход „Б“ от сградата с адрес „.....“, гр. Сливен няма друго такова помещение. Подобни помещения има и в останалите два входа на сградата вход „А“ и вход „Б“.

Вещото лице е установило, че към жилището на ответника ап. № 4 има прилежащото избено помещение № 5 и по действителни мерки от място то е с полезна площ ПП 14.00 m<sup>2</sup>. Ако се прибави частта от коридора с полезна площ от 1.40 m<sup>2</sup> също по действителни мерки от място, за която се твърди, че е била към избеното помещение № 5, то същото е било с полезна площ от 15.40 m<sup>2</sup>.

В Нотариален акт за прехвърляне на недвижим имот срещу гледане № 8, том II, дело № 361/1997 г. предмет на който е ½ ид. част от апартамент № 3 вход „Б“ бул. „.....“, с площ от 93 m<sup>2</sup>, заедно с таванско помещение № 4 и избено помещение № 5, не са посочени полезни площи на тези прилежащи помещения.

За избено помещение № 5 са записани следните граници: изток - А.Т.А.; запад - П. П.; север - коридор; юг - външен зид.

Вещото лице посочва, че безспорно се установява се, че северната граница „коридор“ описана в нотариалния акт не отговаря на действителната граница на избено помещение № 5, която към настоящия момент е „абонатна станция“. При огледа на място се вижда, че е извършено частично преустройство за осигуряване на достъп до абонатната станция и на основание на горните факти може се предположи, че или северната граница не е изписана

коректно /без втори обект на граница/ в документа за собственост или обслужващия коридор е продължавал на изток до разделителен зид с вход „А“ на жилищната сграда.

Категоричен отговор на въпроса има ли отнета територия от мазето на ответника не може да даде. Към момента към жилището на ответника има прилежащо избено помещение с площ 14 кв.м.

Не се установи по категоричен начин, че към момента на изграждане на абонатната станция във входа е взета площ от избеното помещение на ответника.

Ответникът твърди, че за овъзмездяване на семейството му за частта, придадена към коридор за осъществяване на достъп до абонатната станция всички съсобственици са взели решение за промяна предназначението на стаята, която се намира на входа, като обща част да се придаде към ап. № 4.

Съгласно определението в чл. 38 ЗС, общите части на сграда-етажна собственост обслужват самостоятелните обекти в сградата и предназначението им е да се ползват от всички етажни собственици или само от част от тях, ако има взето решение за това от етажните собственици / чл. 38, ал. 2 ЗС/.

За изменението на предназначението на законно изграден обект се изисква решение на общото събрание на етажните собственици, взето по установения ред, и изрично писмено съгласие на всички собственици - непосредствени съседи на обекта, а когато се завземат общи части - съгласието на всички собственици, изразено с нотариална заверка на подписите. / чл. 185, ал. 2 ЗУТ/. За приобщаване 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 и одобрения проект, въз основа на които се издава разрешение за строеж /чл. 185, ал. 3 ЗУТ/. При неспазване на тези изисквания не настъпва вещнотранслативен ефект / Р № 19 от 23.06.2020 г. по гр. д. № 2689/2019 г. на ВКС, I гр. о. /.

В случая не се ангажираха доказателства в производството, че е взето решение на Общо събрание на ЕС по надлежния ред за приобщаване на това помещение на партерния етаж към ап. № 4 Съдебната практика приема, че чрез искът по чл. 109 ЗС може да се защитава всяко пряко или косвено посегателство върху правото на собственост, като искът може да бъде насочен срещу всяко лице, което към момента на предявяване на иска поддържа това състояние.

Съдът преценявайки целия, събран и относим към предмета на спора доказателствен материал, намира, че процесното помещение има характеристиките на "обща" част в сградата и по своето функционално предназначение. Установи се от показанията на разпитаните по делото свидетели, че процесното помещение е съществувало при построяване на сградата и се е ползвало от всички собственици като съдът в тази връзка приема, че то е предназначено да обслужва ЕС.

След като помещението има характер на "обща част" по смисъла на чл. 38 от ЗС, то

всеки от собствениците на самостоятелни обекти в сградата на СЕС има идеални части в общите части на сградата, поради което те имат право да искат от ответника да преустанови действията, с които възпрепятства достъпа до това помещение.

Предвид изложеното, съдът следва да постанови решение, с което да осъди ответника да преустанови неправомерните си действия, с които пречи на ищите да упражняват в пълен обем правото си на собственост, изразяващи се в заключване на вратата на помещение, намиращо се на партерния етаж на сградата, като осигури достъп до това помещение.

На осн. чл. 78, ал.1 от ГПК ответникът следва да бъде осъден да заплати на ищите сторените разноси в производството в размер на 50 лева д.т., 200 лева възнаграждение за вещо лице и 1000 лева адв. възнаграждение. Основателно е възражението на процесуалния представител на ответника на осн. чл. 78, ал.5 от ГПК за прекомерност на адв. възнаграждение. Съгласно чл. 7, т.4 от Наредба № 1/2004 г. за минималните размери на адвокатските възнаграждения за неоценяем иск възнаграждението е в размер на 1000 лева.

Мотивиран от гореизложеното, съдът

## РЕШИ:

**ОСЪЖДА Е. П. М.** с ЕГН \*\*\*\*\* и адрес гр. ....

да преустанови неправомерните си действия, с които пречи на

**Й. Т. Р.** с ЕГН \*\*\*\*\* и адрес гр. ...., **А. П.А Р.** с ЕГН \*\*\*\*\* и адрес гр. ...., **Т. Д. Х.** с ЕГН \*\*\*\*\* и адрес гр. .... ап.3, **А. Й. С.** с ЕГН \*\*\*\*\* и адрес гр. .... ап.5 и **Д. Х. И.** с ЕГН \*\*\*\*\* и адрес гр. .... ап.6 да упражняват в пълен обем правото си на собственост като собственици на жилища в етажната собственост в сграда на адрес гр. ...., които действия се изразяват в заключване на вратата на общото помещение/обща стая, обща част на етажната собственост, находяща се на партерния етаж на посочената сграда, като осигури достъп на ищите до това помещение чрез предаване на ключ от помещението на управителя на етажната собственост.

**ОСЪЖДА Е. П. М.** с ЕГН \*\*\*\*\* и адрес гр. .... да заплати на **Й. Т. Р.** с ЕГН \*\*\*\*\* и адрес гр. ...., **А. П.А Р.** с ЕГН \*\*\*\*\* и адрес гр. ...., **Т. Д. Х.** с ЕГН \*\*\*\*\* и адрес гр. .... ап.3, **А. Й. С.** с ЕГН \*\*\*\*\* и адрес гр. .... ап.5 и **Д. Х. И.** с ЕГН \*\*\*\*\* и адрес гр. .... ап.6 разноси в общ размер на сумата 1250 лева.

Решението подлежи на обжалване пред СлОС в двуседмичен срок от връчването му на страните.

**Съдия при Районен съд – Сливен:** \_\_\_\_\_