

РЕШЕНИЕ

№ 113

гр. С., 11.05.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – С. в публично заседание на единадесети април през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Славка Кабасанова

при участието на секретаря Росица Атанасова
като разгледа докладваното от Славка Кабасанова Гражданско дело № 20215440100940 по описа за 2021 година

Производството е по реда на чл.109 ЗС, чл.52 вр. с чл.45 ЗЗД и чл.49 ЗЗД.

Делото е образувано по постъпила от С. Л.. Д. ЕГН ***** и А. И. О. ЕГН *****, двамата с адрес гр.С., ул. ***, с искова молба срещу „Г.“АД ЕИК *** със седалище и адрес на управление:гр.С., ул.Н. представлявано от управителя Д. Ю. И., в която се твърди, че ищците са собственици на самостоятелен обект в сграда с идентификатор №*** по кадастралната карта на гр.С., с площ 27.56 кв.м., който представлява стая №*** и се състои от една стая, коридор, санитарен възел и тераса, заедно с 0,565% ид.ч. от общите части на етаж, на който се намира обекта, равняващ се на 13,72кв.м. ид.ч. и заедно с 0,565% ид.ч. от общите части на цялата сграда и от правото на строеж върху терена, в който е построена сградата, а ищцата СВ. Л.. ДЖ. е носител на ограничено вещно право на ползване върху самостоятелен обект в сграда с идентификатор №*** по кадастралната карта на гр.С., с площ от 27.56кв.м., който представлява стая №*** и се състои от една стая, коридор, санитарен възел и тераса. Сочи се, че двата самостоятелни обекта са разположена на IV надземен етаж на сградата на х.

„С.“ с идентификатор №*** находящ се в град С., ***, която е разположена в поземлен имот с идентификатор №***. Ищците твърдят, че собствеността на самостоятелният обект с идентификатор №*** са придобили в режим на СИО по силата на договор за покупко-продажба, обективиран в нотариален акт № ***. С договора за покупко-продажба описан по-горе са придобили и собствеността върху имота с идентификатор №***, който имот по-късно са дарили на сина с договор за дарение, обективиран в нотариален акт № *** като по силата на същия първата ищца си е запазила вещното право на ползване на имота.

В исковата молба се излага, че още с придобиването на собствеността респ. по-късно и правото на ползване върху втория имот, ищцата С. Д.- О. ползва двата самостоятелни обекта като самостоятелния обект с ид. №*** го ползва за кантора, където посреща и консултира своите клиенти. До месец юни 2016г. тя използва гореописаните обекти необезпокоявано, до момента, в който ответното дружество е придобило собствеността на голяма част от самостоятелните обекти в сградата и започнало да пречи да се ползват по предназначение общите части. Твърди се, че от месец май 2016г. до подаване на настоящата искова молба, ответното дружество е прекъснало електрозахранването в общите части на сграда, като по този начин било прекъснато осветлението в фойето, коридорите, стълбището и функционирането на асансьора, а през месец октомври .2018г. от обектите в сградата, които притежава ответното дружество, са изнесени и изоставени във фойето, коридорите и стълбищните площадки на сградата, които се явяват общи части — стари вани, тоалетни чинии, бюра, фотьойли, строителни материали и др.вещи. Общите части са превърнати в склад, преградени са асансьорните врати, като по този начин се затруднява свободното посрещане на клиенти от първата ищца и ползването на асансьора за етаж, на който се намират самостоятелни обекти, които ползва. Сочи се, че общите части са изключително неприветливи, а свободното преминаване на хора също е затруднено. Също така, част от окачения таван на общите части, който е заплатен солидарно от всички съсобственици на самостоятелни обекти в сграда, бил премахнат самоволно от ответника и без тахно съгласие. Твърди се от ищците, че с всички тези действия, ответникът смуцава и пречи на пълноценното ползване на общите части от ищците, с което се смуцава и пречи на достъпа и нормалното ползване на самостоятелните обекти.

Излага се, че през месец декември 2018г. от ответното дружество е направено искане до „ВиК“ ЕООД гр. С. да бъде спряно захранването на вода към сградата, във връзка с което ВиК дружеството е обявило със залепено съобщение на сградата, че по искане на „Г.“ АД, водоснабдяването към сградата ще бъде преустановено. Ищците твърдят, че се противопоставили, като сезирали водоснабдителното дружество с жалба. В резултат на жалбата им, водоснабдяването към сградата не било спряно, поради което първата ищца продължила да ползва самостоятелните обектите безпроблемно до към края на месец март 2019г., когато установила, че водоснабдяването в офисите е прекъснато. Ищците сочат, че отново сезирали с жалба „ВиК“ ЕООД гр.С. на 01.04.2019г., от което на 02.04.2019г. получили отговор, че същото не е спирало водоподаването, че то като оператор носи отговорност само до общия водомер на сградата, а след него отговорността била на собствениците в нея, след което първата ищца е подала жалба за самоуправни действия от ответното дружество в РП- С., но след 2 години разследване наказателното производство било прекратено с мотивите, че това е гражданско-правен спор и не е налице самоуправство. Ищците твърдят, че и към датата на подаване на исковата молба захранването на водата в сградата е спряно, респ. нямат захранване на вода в санитарните им възли към самостоятелните обекти.

Сочат, че неоснователните действия на ответника им създали и сериозен дискомфорт, изнервеност и несигурност. Поддържането на личната им хигиена и тази на обектите е станало невъзможно, поради липсата на вода в санитарните възли. Принудени били да се снабдяват с вода като пълнят туби, които качват по стълбите до IV етаж. Поради неприветливия вид на общите части, липсата на осветление и липсата на течаща вода респ. нефункционирането на санитарните възли, част от клиентите на кантората отказват да посещават същата и ищцата Д.- О. е принудена да консултира същите по заведения и търговски обекти. Всички тези обстоятелства им създават силен дискомфорт, изнервеност и несигурност. Също така, са имали възможност да отдадат офис №*** под наем, но след оглед, проведен се на 01.04.2019г., бъдещият им наемател, който искал да наеме офиса от месец 01.05.2019г. за дългосрочен период, за наемна цена в размер на 150 /сто и петдесет/ лева месечно, се отказал поради наличието на всички описани по-горе обстоятелства, с които ответното дружество възпрепятства нормалното

ползване на имота.

Ищците твърдят, че всички гореописани действия на ответното дружество им пречат да ползват имотите и да упражняват пълноценно правото си на собственост. Пречи се на ползването и на общите части като се ограничава, смущава и пречи допустимото пълноценно ползване на същите според предназначението им. Затруднява се достъпът, както на самите ищци, така и посетителите на кантората. При евентуално природно бедствие, пожар или друга извънредна ситуация и при нужда от евакуация от сградата, тези пречки биха били сериозна опасност за здравето на тях самите и на останалите хора в сградата. Също така ищците сочат, че търпят, както имуществени така и неимуществени вреди причинени от неоснователните действия на ответника. След многократните им безрезултатни опити да уредят доброволно отношенията си с ответника му изпратили нотариална покана, с която помолили дружеството да преустанови неоснователните действия като се възстанови водоподаването към сградата, респ. към самостоятелните обекти; да се възстанови електрозахранването на общите части; да премахнат изоставените в общите части стари вещи; както и да се възстанови състоянието на окачения таван в общите части на сградата в срок до 30 /тридесет/ дни от получаването ѝ. Същата била връчена на 17.06.2021г. и въпреки това до настоящия момент не са предприети никакви действия от страна на ответника.

С. Л.. Д. и А. И. О. молят съда да постанови решение, с което ответникът да бъде осъден да преустанови неоснователните си действия, като отстрани изхвърлените и изоставени стари вани, тоалетни чинии, бидета, бюра, строителни материали и всички др. предмети, които ограничават, смущават и пречат за пълноценно ползване на общите части според предназначението им; да възстанови самоволно премахнатите части от окачения таван в общите части на сградата, респ. да възстановят състоянието му преди започване на неоснователните действия; да възстанови електрическото захранване на общите части, със спирането на което ограничава, смущава и пречи на ищците да ползват пълноценно общите части; да възстановят самоволно прекъснатото от тях водоснабдяване към сградата, находяща се в самостоятелен обект в сграда с идентификатор №***, с адрес: град С., бул. ***, с което действие пречи на ищците да упражняват пълноценно правото си на собственост и право на ползване.

Молят също така ответника да бъде осъден да заплати на всеки един от ишците сумата от по 5 000 /пет хиляди/ лева, представляваща обезщетение за неимуществени вреди, изразяващи се в дискомфорт, изнервеност и несигурност, причинени от неоснователните действия на ответника-спирането на захранване с вода към сградата респ. към санитарният възли на самостоятелните обекти в сградата; спирането на електрозахранването в общите части и заграждането на същите със стари вани, тоалетни чинии, бидета, бюра, строителни материали и др. предмети; както и да заплати на ишците сумата в размер на 3900 /три хиляди и деветстотин/ лева, равняващи се на 26 /двадесет и шест/ наемни вноски по 150 /сто и петдесет/ лева месечно за периода от 01.05.2019г. до подаване на настоящата искова молба, представляваща обезщетение за имуществени вреди - пропуснати ползи от доходи от наем за помещение № ***, представляващо имот с идентификатор №***.

В срока по чл.131 от ГПК ответникът е подал отговор на исковата молба, с който оспорва исковете като неоснователни. Счита, че ишците не сочат доказателства, че е придобил по голяма част от самостоятелните обекти, нито пък кога е настъпил този факт. Излага, че това обстоятелство е от съществено значение, тъй като заявеният иск по чл.109 от ЗС касае общи части на сграда в режим на етажна собственост, които се управляват по реда на по чл.3 от ЗУЕС. Намира, че ишците не представят доказателства кога сградата с предназначение х. е придобила статут на съсобствен имот, колко са собствениците на самостоятелни обекти сграда с идентификатор ***, разположена в ПИ с идентификатор *** по КК и КР н гр.С., във връзка с ползването на общите части на сградата, както и какво представляват те/общите части/ по своята характеристика, ако сградата е в режим на етажна собственост.

Ответникът цитира решение от 26.03.2013 г. на ВКС по гр.д.№ 907/2012 г. II г.о. ГК според което, за да бъде уважен иска по чл.109 от ЗС, с който съдът дава търсената защита на нарушеното право на собственост от всяко неоснователно действие, което пречи на собственика да упражнява правото си в пълен обем, собственикът следва да установи: Кое е действието, което пречатства упражняване правото на собственост; Кой е авторът на това действие; В какво се състои нарушението. Действието и

съществуването му следва да се установи в рамките на висящия процес, както и следва да установи наличието на връзката между конкретното неоснователно действие от ответника и обема на препятстване упражняване правото на собственост на ищеца от тези действия, освен това неоснователното въздействие следва да е такова, че да създава пречки за ползване на съсобствената вещ.

Намира исковата молба нередовна, тъй като ищите не са посочили от какво произтича съсобствеността върху процесния имот; липсват доказателства, които да обосновават действие, авторство и нарушение. Според ответника общите части към х.ските етажи са както следва:1***. „Г.“АД счита, че съгласно Доклад за определяне на размера на принадлежащите части от общите части на сградата на х. "С.", в ПИ с идентификатор *** , изготвен през месец юли 2012 г. от „Г.“ЕООД-С./ и приложените три брой нотариални акта от ищите става ясно, че размера на прилежащите части от общите части на сградата на х. С. за ст.*** и ст.** са общо 1,130 % ид. части от общите части на сградата и от правото на строеж. Ответникът прави възражение, че ст.*** и ст. *** не представляват самостоятелни обекти, защото не е променено функционалното им предназначение по реда на чл.38 ЗУТ. Навежда доводи, че факта, че са им определени самостоятелни идентификатор не ги прави самостоятелен обект на собственост. Счита, че ищите не са конкретизирали в кои точно общи части има разположени вещи от ответника/стари/които им пречат, кой е автора на тяхното поставяне и в какво се изразява допуснатото нарушение. Ответникът твърди, че ищцата е ползвала стаите от 2012 г. до м.март 2019 г, като едната стая е ползвала за кантора и ако са извършвани такива действия от страна на ответника, то тя има лични наблюдения затова. Сочи, че в общи части на сградата не е разполагал стари и непотребни вещи. Излага следното: че сградата "х." се обслужва от централен вход с входна врата, като от последната ищите притежават ключ и имат свободен достъп до цялата сграда в т.ч и ст.*** и ст.***. От централния вход до ст.*** и ст.*** ищите има достъп чрез вътрешно стълбите на сградата, през което се минава безпрепятствено. Ответникът заявява, че ответниците си ползват ст.*** и *** и доказателство е обстоятелството, че пред централния вход на сградата са поставени две пощенски кутии с надпис ***

„Г.“АД признава, че в периода от месец юни 2016 г. до 01.01.2019

година е изкупил голяма част от самостоятелните обекти в сграда“х.-С.“ като в този период при напускане на обектите бившите собственици да си демонтирали: входни врати, тоалетни чинии, мивки, вани, а има и обекти, от които са демонтирани и дограмата на прозорци, и всички тези вещи не са оставени в общите части, а са си ги взели бившите собственици, т.е. ответникът твърди, че не е извършвал такава дейност, за каквато се твърди в исковата молба.

По отношение на искането да се възстанови окаченият таван в общите части счита, че исковата претенция не е конкретизирана-къде се намира този окачен таван, от какви материални е направен, каква е площта на същият и в какво се изразява възстановяването му, кой и кога го е направил, кой и кога го е демонтирал и защо. Твърди също, че не е извършвал каквото и да е било дейност свързана с направата на окачен таван, не го е демонтирал. Заявява, че ако има такъв таван, той е правен от бившите собственици на обекти в х.а и те са го демонтирали и оставили във вид, който се твърди в исковата молба. Таваните в общите части на сградата/по време на изграждането на х. –С. представляват дървена ламперия, а не са окачени тавани. С никакви конкретни действия от страна на ответното дружество не е въздействано върху таваните в общите части на сградата и принципно не съставлява нарушаване на правото на собственост на собствениците в етажната собственост. Ответникът счита, че ищите са свидетели на това кой и кога е премахвал врати, прозорци и др. вещи от продадените офиси кой е направил окачения таван, за които се твърди в исковата молба и кой го е демонтирал изцяло или частично. Намира, че ищите съобразно притежаваните ид. части от общите части на сградата $1/2 \times 0,565 = 1,130\%$ е длъжни да се грижат и да ги поддържат. Ответникът излага, че сградата реално от дълги години не се ползва по предназначение „х.“ и реално не се ползва, освен двете стаи на ищите, на С.Ч. и Недялка Маргаритова, като през зимните периоди възникнали аварии по вътрешната водопроводна мрежа, вследствие на което имало теч с големи количества вода. На 04.12.2018г. временно било прекратено водоснабдяването по партидите на името на ответното дружество с мотив поради настъпване на зимния сезон. Последвали жалби и водоснабдяването било възстановено. Сочи, че сградата на х. С. се захранвала с вода през общ водомер и за да бъде спряно водоподаването само по партидата на дружеството било необходимо да се поставят индивидуални

водомери от всички абонати н ВиК ЕООД в тази сграда, което е следвало да бъде за сметка на самите абонати, съгл. чл.11, ал.4 от Наредба № 4 от 2004 г.

„Г.“АД обяснява, че през месец януари-февруари 2019 година в сграда х. С. е станала голяма авария на водопреносната мрежа и водата е била спряна от представители на „ВиК“. За този период от време в дружеството пристигнала фактура на стойност 1000 лв., която отказали да платят, тъй като от страна на дружеството липсвала консумация, а стойността на водата произтича от възстановено водоподаване, въпреки че е депозирана молба за спиране на водата, именно с цел за избягване на аварии. През месец февруари 2019 година ответникът уведоми ВиК С., че вътре в сградата на х.а имало авария, като служител на ВиК Е. А.- *** и Б. М. *** са затворили крана. Водоподаването към сградата "х.-С. е спряно. Ищите като собственици на ст.*** и *** е следвало като собственикът С.Ч. да поставят допълнителна тръба, която да бъде включена във водопроводната мрежа на намиращия се в съседство ресторант "****", за което е имало съгласие, но не са пожелали да го изпълнят. Тяхното желание да се пусне водоснабдяването на цялата сграда в това число и към техните стаи. Счита, че това може да стане само и единствено съгласно изискванията на чл.11, ал.4 от Наредба № 4 от 2004 година/присъединяване за вода/ от тях самите. Според ответника така стои въпросът и с електроснабдяването на общите части на сградата.

Дружеството твърди, че преминаването през стълбищната клетка до ет.4, където се намират ст.№ *** и ст.*** е напълно възможно и осветено, с направено/монтирано/допълнително осветление от ответника. За коридора в който се намират офисите на ищите не е необходимо осветление, тъй като те се намират срещу помещение- салон с пряка светлина. Икономически нерентабилно счита, да се осветяват общите части на сградата като цяло при един собственик, тъй като разходите ще бъдат изцяло и сметка на ищите. Това следва от общият принцип, че който ползва веща дължи разходите за нея и от забраната да се извличат ползи от собственото/на ищите/противоправно поведение.

Относно исковете за обезщетение за имуществени и неимуществени вреди, излага следното: За да възникне деликтната отговорност от ЗЗД следва да са налице, в условията на кумулативност следните предпоставки: възлагане на работа; вреда, причинена при и по повод изпълнение на

възложена работа, противоправно поведение, което може да бъде действие или бездействие, причинна връзка между вредата и противоправното поведение на изпълнителя-вина у изпълнителя. Ответникът счита, и този иск за неоснователен и недоказан.

Ответникът сочи, че Ищите са тези които не са предприели инициативата да водоснабдят и двете си стаи, съгласно цитираната Наредба. Да се включи в работен режим цялата водоснабдителна мрежа в сградата, за да бъдат захранени две стаи намира не само нецелесъобразно, но и икономически неизгодно.

В с.з. от ищите, редовно и своевременно призовани, се явява единствено А.О.. От името на двамата ищци, исковете поддържа пълномощник, който навежда доводи, ангажира доказателства в тяхна подкрепа.

Ответникът, редовно и своевременно призован, в с.з. се представлява от двама пълномощни, който оспорват претенциите.

От фактическа и правна страна, след като обсъди събраните по делото писмени и гласни доказателства и като взе предвид становищата на страните на основание чл. 12 ГПК, съдът приема за установена следното :

Искът по чл.109 ЗС предоставя защита на правото на собственост срещу всяко пряко или косвено неоснователно въздействие, което без да отнема владението ограничава, смущава и пречи на пълноценното използване на имота. Защитата може да бъде упражнена и по отношение на съсобственик, когато единият от тях извършва действия, накърняващи субективните собственически права на другия съсобственик.

Ищите се справиха с възложената им по делото доказателствена тежест, като установят, че са съсобственици в режим на СИО на СОС с идентификатор № *** по кадастралната карта на гр.С., одобрена през 2005 г., представляващ стая №*** разположена на четвърти етаж в сградата на х. „С.“ в гр.С. с идентификатор № ***, построена в ПИ с идентификатор № ***, заедно с 0,565 % ид.ч. от общите части на етаж, на който се намира, заедно с 0,565 % ид.ч. правото на строеж върху терена, в който е построена сградата, въз основа на договор покупко-продажба; че ищцата Д.- О. е ползвател на СОС с идентификатор № *** по кадастралната карта на гр.С., одобрена през

2005 г., представляващ стая №*** разположена на четвърти етаж в сградата на х. „С.“ в гр.С. с идентификатор № ***, построена в ПИ с идентификатор № ***, заедно с 0,565 % ид.ч. от общите части на етаж, на който се намира, заедно с 0,565 % ид.ч. от общите части на цялата сграда и от правото на строеж върху терена, в който е построена сградата.Това се установява от нотариален акт за покупко-продажба № ***, нотариален акт за поправка на НА за покупко-продажба на недвижим имот № *** г., нотариален акт за дарение № ***, трите на нотариус ***, вписана в НК с рег.№613 с район на действие С. районен съд, и удостоверение за семейно положение на ищите изх.№***/01.09.2021 г. на Община С..

Видно от приложения по ДП 261/2019г. по описа на РУ С. нотариален за покупко-продажба на недвижими имоти, сключен между „О.“АД и ответника, последният е придобил на 20.04.2016 г. право на собственост върху ПИ с идентификатор № *** по кадастралната карта на гр.С., както и самостоятелни обекти в сградата построена в имота с идентификатори №№ ***.134 (зала 32 с площ 91 кв.м.), ***.135(пети х.ски етаж), ***.161(етаж нула), ***.162(етаж 3), ***.163(етаж минус 2).

От представената справка №20102/07.01.20022 г. по партидата на дружеството ответник в Агенция по вписванията се установява, че след закупуване на тези имоти част от х. С., дружеството започнало постепенно да изкупува от другите съсобственици останалите самостоятелни обекти в сградата. Това се установява и от показанията на свидетелите Б. М. и М. М.. Последната сключена сделка е между С.Ч. и М. Ч., от една страна като продавачи и „Г.“АД като купувач, с предмет два СОС с с идентификатори №№ ***.127 и ***.128, сключена с представения по делото нотариален акт за покупко-продажба на недвижими имоти №***

Съдът приема, че понастоящем единствени съсобственици на х. са ищите, техния син И.-М. О., които притежават две стаи, и ответното дружество, притежаващо останалата част от сградата.

От заключението по назначената СТЕ, изготвено от вещото лице инж.К., което съдът кредитира като обективно и компетентно изготвено се установява, че при справка в Община С.: 1. Не се откриха работни /технически/ проекти по всички части, одобрени от Община С. за преустройство на сградата от х. на многофункционална сграда с обособени

обекти. Обособяване на отделни дялове/самостоятелни обекти в сградата, в сградата на х. С. е ставало през годините с изготвяне на архитектурни проекти по чл.202 от ЗУТ и са издавани Удостоверения по чл.202 от ЗУТ със застроената площ на обособените обекти; 2. Не се откри разрешение за ползване на офиси с №*** и с №***; 3.Процесните офиси са водоснабдени през водопроводната инсталация на сградата на х. С. чрез водомерен възел монтиран в инсталационна шахта до всеки от процесните офиси. Захранването с електричество на процесните офиси се извършва от електромери, монтирани в помещение на трети х.ски етаж, където са монтирани електромерите на самостоятелните обекти от етаж; 4. В двата обекта собственост на ищите не е налице течаща вода. В офисите на ищите е налице електрозахранване (налице е осветление). В общите части на сградата липсва осветление.

Съдът приема за установено на основание заключението по СТЕ, показанията на свидетелите Б. М., М. М. и В. Ш., че действително в общите части на сградата са налице изхвърлени и изоставени стари вани, тоалетни чинии, бидета, бюра, строителни материали и др. предмети; няма електрическото захранване премахнати са части от окачения таван в общите части на четвърти етаж на сградата, прекъснато е водоснабдяване към собствения на ищите обект стая *** и към обекта стая **, по отношение на който на ищата е учредено право на ползване. Безспорно се установява, че автор на тези действия е дружеството ответник. Свидетелят М. обяснява, че е бил управител на собствените на „Г.“ АД обекти в сградата на х.а в периода 2016 г.-2020 г. Сочи, че през 2018 г. заради това, че ВиК инсталацията в сградата била остаряла и имало спукани тръби се появил теч, което наложило спиране на водоснабдяването ѝ за да не се продължи с генерирането на големи месечни такси за вода. От „ВиК“ ЕООД гр.С. спрели крана от колектор, намиращ се на стълбите пред Община С. извън границите на х.а. Впоследствие в началото на 2019 г. от представената по делото кореспонденция между ищата и „ВиК“ ЕООД гр.С., както и от показанията на свидетеля М. става ясно, че ответникът чрез М. М. е затворил крана осигуряващ водоснабдяването на сградата, находящ се в избата на х.. Свидетелят М. признава за струпани от дружеството вещи във фойето на сградата. Сочи, че там са разположени изкарани от стаите около 100 бр. вани, 50бр. бюра, 40 бр. фотьойла и 20 маси. Обяснява, че ваните ще бъдат

ремонтирани и върнати на място. Свидетелят сочи, че именно дружеството ответник с действията си е преустановило електричеството в общите части на сградата, за да не заплаща такса за електропреносната мрежа, именно той е свалил панели от окачения таван в коридора (общите части) на етажа на който са стаи №№*** и ***.

Съдът счита, че следва да уважи негаторния иск, тъй като с действията си „Г.“ АД пречи на ищите да ползват СОС с идентификатор № *** представляващ стая №*** разположена на четвърти етаж в сградата и СОС с идентификатор № *** представляващ стая №***. За нормалното функциониране на стаите е необходимо санитарните възли към тях да се водоснабдени, а вследствие неоснователните действия на ответника водоподаването е прекъснато. Съдът намира действията на ответника за неправомерни. Дружеството е установило, че ВиК инсталацията е компрометирана, тъй като е остаряла и според съда като собственик на по-голяма част от обектите в сградата за времето от 2018 г. да организира ремонт на остарелите части. Доводът му, че ищите следва да присъединят стаите към ВиК мрежата на ресторант „****“ намиращ се в съседен имот, не се споделя от съда. В сградата има изградена ВиК инсталация и тя следва да бъде приведена в изправност. Ответникът следва да бъде осъден да преустанови и неоснователните си действия състоящи се в струпване на вещи в общите части на сградата и прекъсване на електрозахранването им, да възстанови предишното положение и възстанови панелите на окачения таван на етаж четвърти, тъй като с тези си действия също препятства правото на собственост и ползване на ищите. Общите части имат нелицеприятен вид, а по стълбите може да се премине само чрез ползване на светлина от фенерче. Не се спори и от показанията на свидетеля М. се установява, че ищцата е ползвала стаите за адвокатска кантора, което предполага преминаване на клиентите ѝ през общите части на сградата – фойе, стълби, коридор, за да стигнат до нея. Това изисква те да бъдат в приличен вид. Съгласно общопретите норми, струпване на мебели е допустимо в общи части на сграда временно, а не за период от 3 години, както се установява в случая.

Поведението на ответника осъществява състав на деликтна отговорност, поради което той следва да бъде осъден да заплати неимуществени вреди на ищите в претендирания размер. От показанията на свидетеля Б.М. се установява, че всички съсобственици са преживели

изключително негативни емоции предвид влошените отношения с представителите на ответника и са били принудени от него да ги напуснат като се преместят в друга сграда. Съдът приема, че дружеството дължи претендираното обезщетение за неимуществени вреди, изразяващи се в дискомфорт, изнервеност и несигурност, причинени от неоснователните му действия – по 5000лв. за всеки от двамата. Следва да се отчете продължителния период от около 3 г., пред който те практически са лишени от възможност да ползват двете стаи по предназначение.

Следва да бъде уважен и иска за имуществени вреди на стойност 3900лв., обезщетение за пропуснати полза от невъзможността ищците да ползват стая *** за периода от 01.05.2019г. до 02.09.2021 г. в размер на 3900 лева. От показанията на свидетеля Ш. става ясно, че той е желал да наеме помещението при месечен наем от 150 лв., но не е направил това, тъй като в стаята е липсвала течаща вода и общите помещения са били в нелицеприятен вид.

Възражението на ответника, че процесните стаи, една от които собственост на ищците, а другата предмет на право на ползване учредено на ищцата, не представляват самостоятелни обекти на собственост, защото не е променено функционалното им предназначение по реда на ЗУТ е неотносимо. Негаторен иск за защита на собственост може да се предяви и от лице притежаващо идеална част от имот и от носител на ограничено вещно право.

Така мотивиран, съдът

РЕШИ:

ОСЪЖДА „Г.“ АД ЕИК ***, със седалище и адрес на управление: гр.С., ул.Н. представлявано от управителя Д. Ю. И., по предявен срещу него от С. Л. Д. ЕГН ***** и А. И. О. ЕГН *****, двамата с адрес гр.С., ул. ***, иск с правно основание чл.109 ЗС да преустанови неоснователните си действия в сградата на х. „С.“ с идентификатор № ***, с адрес: град С., бул. ***, построена в ПИ с идентификатор № *** по кадастралната карта на гр.С., одобрена през 2005 г., които ограничават, смущават и пречат за пълноценно ползване на общите части на сградата от ищците според предназначението им, като отстрани от общите части на сградата изхвърлените и изоставени стари вани, тоалетни чинии, бидета,

бюра, строителни материали и всички др. предмети; възстанови електрическото захранване на общите части; възстанови самоволно премахнатите части от окачения таван в общите части на четвърти етаж на сградата, респ. да възстанови състоянието му преди започване на неоснователните действия; както и да преустанови неоснователните си действия, като възстанови самоволно прекъснатото от него водоснабдяване към собствения на ищците СОС с идентификатор № *** по кадастралната карта на гр.С., одобрена през 2005 г., представляващ стая №*** разположена на четвърти етаж в сградата и към СОС с идентификатор № *** по кадастралната карта на гр.С., одобрена през 2005 г., представляващ стая №*** разположен на четвърти етаж в сградата, по отношение на който на ищцата С. Л.. Д. е учредено право на ползване.

ОСЪЖДА „Г.“АД гр.С., да заплати сума от по 5 000 /пет хиляди/ на всеки от ищците С. Л.. Д. и А. И. О. - представляваща обезщетение за неимуществени вреди, изразяващи се в дискомфорт, изнервеност и несигурност, причинени от неоснователните действия на ответника-спирането на захранване с вода към СОС с идентификатори №№ *** и *** по кадастралната карта на гр.С., одобрена през 2005 г., представляващи стая №*** и стая №*** разположени на четвърти етаж в сградата.сградата на х. „С.“ с идентификатор № ***, с адрес: град С., бул. ***; спирането на електрозахранването в общите части и заграждането на същите със стари вани, тоалетни чинии, бидета, бюра, строителни материали и др. предмети;

ОСЪЖДА „Г.“АД гр.С. да заплати на С. Л.. Д. и А. И. О. обезщетение за имуществени вреди - пропуснати ползи от доходи от наем за помещение № ***, представляващо СОС с идентификатор №*** по кадастралната карта на гр.С., одобрена през 2005 г. за периода от 01.05.2019г. до 02.09.2021 г. в размер на 3900 лева.

Решението подлежи на обжалване в двуседмичен срок от връчването му на страните с въззивна жалба пред С. Окръжен съд.

Съдия при Районен съд – С.: _____