

РЕШЕНИЕ

№ 93

гр. Благоевград, 20.02.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

**ОКРЪЖЕН СЪД – БЛАГОЕВГРАД, ВТОРИ ВЪЗЗИВЕН
ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ**, в публично заседание на шести февруари през
две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: Надя Узунова
Членове: Гюлфие Яхова
Милена Каменова

при участието на секретаря Анастасия Фотева
като разгледа докладваното от Гюлфие Яхова Въззивно гражданско дело №
20231200501243 по описа за 2023 година

и за да се произнесе, взе предвид следното:

Производството по делото е образувано по въззивна жалба, подадена от
Г. А. М., срещу Решение № 186/18.09.2023г., постановено по гр.д. №
595/2021г. по описа на Районен съд Р., в частта с която предявените искове са
уважени.

В жалбата са изложени съображения за неправилност на постановеното
решение. Сочи се, че по делото не било установено, че конкретно
жалбоподателят пречи на ищеца пълноценно да упражнява собственическите
си права. Не било установено и това, че реално ищецът е направил разход в
размер на 2400 лв., представляващ заплатен наем. Съдът е кредитирал
доказателства, които са събрани в друго производство /ДП/, като не е обсъдил
тези събрани по делото.

Прави се искане за отмяна на атакувания акт и отхвърляне на
предявените искове. Претендират се разноски.

В срока по чл. 263, ал. 1 ГПК е депозиран писмен отговор от
насрещната страна - Л. Д. Г., чрез адв. С. Б.. Прави се искане за
потвърждаване на атакувания акт, за което се излагат подробни доводи и
съображения. Претендират се разноски.

Съобразно правомощията си на въззивна инстанция, определени в чл.
269 ГПК, при извършената служебна проверка се констатира, че обжалваното
решение е валидно и допустимо, а по същество частично неправилно, поради
следните съображения:

Районен съд Р. е сезиран с искове по чл. 109 ЗС и чл. 45 ЗЗД, предявени от ищеца Л. Д. Г. срещу ответника Г. А. М.. Ищецът твърди, че е собственик на недвижим имот, представляващ втори жилищен етаж от къща. Собственик на първия етаж е ответникът. Последният не позволявал на ищеца да ползва собствеността си, както и общите част - дворно място, мазе, таван и ниво 1. Преченето се изразявало в заключване вратата към дворното място или изобщо недопускане на собственика до имота. Това наложило Г. да живее под наем.

С исковата молба е направено искане ответникът да бъде осъден да преустанови неоснователните си действия, с които пречи на ищеца пълноценно да упражнява собственическите си права, като бъде осъден да осигури безпрепятствен достъп до имота на ищеца и до общите части чрез предоставяне на ключ от вратите или незаключване на тези врати, както и да не създава други пречки за ползването им. На второ място е направено искане ответникът да заплати на ищеца обезщетение за нанесените имуществени вреди в размер на 3600 лв., представляващи заплатен наем за периода 05.06.2020г. - 10.05.2021г., ведно със законната лихва от подаване на исковата молба в съда до окончателното ѝ заплащане.

Районният съд е уважил негативния иск и е осъдил ответника да заплати на ищеца сумата от 2400 лв., представляваща нанесена имуществена вреда – заплатен наем за периода 05.06.2020г. - 28.01.2021г.

Пред първата инстанция са ангажирани писмени и гласни доказателства, назначена е СТЕ, от които се установява следното от фактическа страна:

По делото не е спорно, че ищецът Л. Д. Г. е собственик на самостоятелен обект с идентификатор № 61813.758.161.2.3 по КKKP на гр. Р., представляващ втори етаж от къща. Имотът е придобит с постановление за възлагане на недвижим имот от дата 12.02.2020 г., постановено по изпълнително дело № 749/2011 г. по описа на ЧСИ Г. Ц., влязло в сила на 04.06.2020г. На 01.10.2020г. собственикът е въведен във владение на закупения имот. Предишен собственик е П. А. М. - брат на ответника.

Не е спорно и това, че Г. А. М. е собственик на първи жилищен етаж от същата сграда, придобит чрез дарение от неговите родители.

Страните не спорят и по това, че в дворното място и в къщата има само по един вход.

Представен е договор за наем от дата 20.05.2020г., сключен между ищеца и Р.Г., с който се установява, че първият наема втори етаж от къща в гр. Р., за което плаща месечен наем в размер на 300 лв. На 29.01.2021г. е сключен втори договор за наем, видно от който ищецът наема имот гр. С.З..

Установява се, че ищецът е подал жалба до полицията за това, че не е допускан да ползва имота си. Образувано е наказателно производство по ДП № 260/2021г. на РУ Р. при ОДМВР Благоевград, което е прекратено с влязло в сила постановление на прокурора. Прието е, че отношенията между страните са гражданско - правни и не осъществяват признаци на извършено престъпление.

До ответника е изпратена нотариална покана, с която ищецът прави искане да му бъде осигурен достъп до имота, както и искане за заплащане сумата, дължима като наем за това, че ищецът не може да ползва имота си.

Вещото лице по назначената СТЕ установява, че от одобрените архитектурни проекти жилищната сграда има сутерен, партерен етаж и два жилищни етажа. В сутерена са разположени мазе, ПРУ и санитарно помещение. На партерния етаж са предвидени за изграждане гараж, санитарно помещение и две стопански помещения. На първи и втори етаж са разположени двата жилищни етажа. В сградата има и таван. Вещото лице сочи, че процесната жилищна сграда с идентификатор 61813.758.161.2 е изградена съгласно одобрените архитектурни проекти. На място сутерена и тавана са изпълнени по начина, посочен в одобрените проекти и представляват общи части към съответните самостоятелни обекти.

И от двете спорещи страни са ангажирани гласни доказателства. В качеството на свидетели са разпитани Я.В., С.Й. и П.Х..

Св. В., живееща на семейни начала с ищеца, посочва че въвод в имота е извършен на 01.10.2020г. Г. присъствал и казал, че вратите за къщата и дворното място не се заключват. След това имали достъп до имота за около седмица. При последващи посещения или била заключена врата, водеща към дворното място, или не били допускани от ответника. В гр. Р. живеели под наем от месец май 2020г. до началото на януари 2021г. След това били принудени да се върнат в гр. С.З.. За наема в гр., Р. плащали по 300 лв. месечно, като парите й давал Л., а тя плащала сметките. Причината, за да живеят под наем е, че нямат достъп до закупения от тях чрез ЧСИ имот.

Св. Й., посочва че познава ищеца, с когото са приятели и са работили заедно. Идвали три пъти, за да видят закупения имот, но не били допускани от Г. или било заключено. Последният казвал, че нямат право да влизат там и няма да ги допусне.

Св. Хаджистоянов посочва, че е посещавал имота на Г., последният често отсъства, тъй като пътува по работа в чужбина. Когато го няма свидетелят ходи в къщата да наглежда животните. Вратите, както на къщата, така и на дворното място не се заключвали никога.

Въз основа на така установеното от фактическа страна въззивната инстанция прави следните правни изводи:

Предявени са два иска – негаторен по чл. 109 ЗС и осъдителен по чл. 45 ЗЗД.

По предявения негаторен иск ищецът твърди, че ответникът възпрепятства достъпа до собствения му недвижим имот, като не го допуска до входната врата на къщата, дворното място и до общите части и отказва да му предостави ключ.

В производство по чл. 109 ЗС собственикът на недвижим имот търси защита срещу всяко трето лице, което макар и да не оспорва правото му на собственик на имота, чрез конкретни действия или бездействия създава пречки за упражняване на правомощията на собственика, т.е. препятства или

ограничава възможността на собственика да упражнява правото си на собственост в определена степен.

В случая ответникът не оспорва правото на собственост на имота, придобит от ищеца. Спорен е въпросът дали с действията си ограничава възможността на последния да упражнява правото на собственост в пълен обем.

По делото се установи, че след извършване на въвода на 01.10.2020г. Г. М. не допуска ищеца до имота си, като или заключва врата към дворното място, или изобщо не го допуска. В тази насока са показанията на свидетелите В. и Й.. По делото не е спорно, че в дворното място и в къщата имат по един единствен вход, поради което за ищеца не съществува каквато и да било възможност да ползва имота си. Действията на ответника, лишавачи ищеца от достъп през входната врата на дворното място и къщата до неговия индивидуален обект на собственост са неправомерни, противоречат на чл. 38 и чл. 50 ЗС и създават пречки за упражняване правото на собственост върху притежавания самостоятелен обект в сградата.

Това, че когато св. Х. посещавал имота не било заключено и Г. често отсъствал от дома си, не обосновават извода, че пречене не е налице, доколкото другите две свидетелки са категорични, че при едно от посещенията им врата, водеща към дворното място, била заключена, а при другите посещения Г. изобщо не ги допуснал до имота. Ето защо съдът намира за неоснователни твърденията във въззивната жалба, че ответникът не създава пречки на ищеца да ползва имота си.

С исковата молба е направено искане ответникът да не възпрепятства достъпа на ищеца както до неговия индивидуален обект, така и до общите части – мазе, таван, ниво 1 и дворно място. Изяснено е по делото, че страните притежават отделни етажи от жилищната сграда – ищецът притежава втори жилищен етаж /придобит с постановление за възлагане/, а ответникът първи жилищен етаж /придобит чрез дарение/, от което следва че е учредена етажна собственост. При това положение съгласно чл. 38 ЗС подпокривното пространство /тавана/ и мазетата представляват общи части на сградата. Общите части са в режим на задължителна съсобственост и са принадлежност към основните обекти в сградата. Тяхното предназначение е да осигурят пълноценното ползване на отделните обекти в етажната собственост и поради това всеки от съсобствениците има право на гарантиран и непосредствен достъп до тях, без значение дали те обслужват пряко неговия имот. Другият етажен собственик, в лицето на ответника Г. М., е длъжен да не предприема действия, които да затрудняват това ползване.

Ищецът има правото и на достъп до ниво 1 /партерен етаж/ от сградата. Липсват данни за обособяването на този етаж като самостоятелен обект, освен това същият е посочен в постановлението за възлагане, в което е записано, че се възлагат освен имота и прилежащи части: съответните идеални части от ниво 1.

По отношение на дворното място жалбоподателят сочи, че ищецът не притежава собственост. Видно от ангажираните по делото доказателства

/нотариални актове, приложени по ДП/ дворното място принадлежи на ответника, както и на неговите майка, леля и брат. Съгласно чл. 64 ЗС собственикът на постройката, респ. самостоятелен обект в нея /каквото притежава ищеца/ може да се ползва от земята само доколкото това е необходимо за използване на постройката /или обект в нея/ по предназначение, а собственикът на земята е длъжен да му осигури тази възможност и да търпи горното ограничение на своето право, като се въздържа от действия, които пречат това право на собственика на самостоятелния обект в сградата. С оглед на това Г. М., както и останалите собственици, са длъжни да осигурят достъп до дворното място, за да може ищецът да ползва имота си по предназначение.

Ето защо предявеният негаторен иск, чрез който ищецът е направил искане ответникът да преустанови неоснователните си действия, с които му пречи да упражнява правото си на собственост върху притежавани от него имот, като бъде осъден да осигури безпрепятствен достъп през входната врата на поземления имот и жилищната сграда, както и до общите части на сградата – мазета, таван, ниво 1 и двора на жилищната сграда чрез предоставяне на ключ или незаключване на тези врати и несъздаване на други пречки за ползването е основателен и правилно е уважен от районния съд.

По отношение на уважения иск по чл. 45 ЗЗД за осъждане на ответника да заплати на ищеца сумата 2400 лв., представляваща нанесена имуществена вреда за периода 05.06.2020г. – 28.01.2021г. вследствие недопускане до имота и заплащане на месечен наем съдът намира, че е частично основателен.

Разпоредбата на чл. 45, ал. 1 ЗЗД съдържа по императивен начин общата забрана да не се вреди другиму. Нарушението ѝ поражда отговорността на причинителя да заплати обезщетение, което на основание чл. 51, ал. 1 ЗЗД обхваща всички вреди, които са пряка и непосредствена последица от увреждането.

По делото се установи, че от месец май 2020г. ищецът живее под наем в жилище в гр. Р., за което плаща по 300 лв. месечно. Установи се и това, че въвод във владение по отношение на закупения от ЧСИ имот е извършен на 01.10.2020г., както и че недопускането на ищеца до имота е извършено от ответника именно след извършването на въвода. Т.е. причинената имуществена вреда, която е вследствие на противоправното поведение следва да се уважи, но за периода след дата 01.10.2020г. Обстоятелството, че имотът е закупен преди това, не обуславя извод за основателност на иска от по-ранна дата. Ищецът действително е живял под наем от месец май 2020г., но действията на ответника, които са в причинно следствена връзка с твърдяната вреда, са извършени след въвода. Преди това няма данни ищецът да е искал да ползва жилището си, а ответникът да го е възпрепятствал. Ето защо искът по чл. 45 ЗЗД е основателен за периода 01.10.2020г. - 28.01.2021г. за сумата в размер на 1200 лв. /четири месеца, за които се дължат по 300 лв./.

Неоснователно е оплакването в жалбата, че осъдителният иск не следва да се уважава, доколкото месечните наемни вноски са заплащани от св. В., а не от ищеца. Свидетелката посочва, че с ищеца живеят на семейни начала,

като парите за наема ѝ предоставял той, а тя плащала сметките. Поради това следва изводът, че имуществената вреда е настъпила в патримониума на ищеца и същата подлежи на възстановяване.

Това налага решението на районния съд да се отмени в частта относно уважения иск по чл. 45 ЗЗД за разликата над 1200 лв. и за периода 05.06.2020г. - 30.09.2020г., ведно със законната лихва върху тази разлика, като вместо това искът за сумата 1200 лв., представляваща обезщетение за имуществени вреди, изразяващи се в заплатен от ищеца за периода от 05.06.2020 г. – 30.09.2020г. месечен наем, настъпили в следствие на неправомерното поведение на ответника по недопускането на Л. Д. Г. да ползва собствения си Самостоятелен обект в сграда с идентификатор № 61813.758.161.2.3 по КККР на гр. Р. се отхвърли.

Обжалваното решение следва да се отмени и в частта, с която ответникът е осъден да заплати на ищеца разноски за разликата над 632 лв.

В останалата обжалвана част съдебният акт е правилен и като такъв ще следва да се потвърди.

С оглед изхода на спора ще следва жалбоподателят да заплати на въззиваемия разноски по делото в размер на 900 лв., представляващи заплатено адвокатско възнаграждение.

Съобразно отхвърлената част от иска ще следва въззиваемият да заплати на жалбоподателя разноски в размер на 197 лв. – адвокатско възнаграждение и държавна такса.

Водим от изложеното и на основание чл. 271, ал. 1 ГПК, съдът

РЕШИ:

ОТМЕНЯ Решение № 186/18.09.2023г., постановено по гр.д. № 595/2021г. по описа на Районен съд Р., в частта с която Г. А. М. е осъден да заплати на Л. Д. Г., сума за разликата над 1200 лв., представляваща обезщетение за имуществени вреди, изразяващи се в заплатен месечен наем, настъпили в следствие на неправомерното поведение на ответника по недопускането на ищеца да ползва собствения си Самостоятелен обект в сграда с идентификатор № 61813.758.161.2.3 по КККР на гр. Р., ведно със законната лихва върху тази разлика, считано от датата на предявяване на исковата молба в съда - 10.05.2021 г., до окончателното ѝ изплащане, както и в частта с която Г. А. М. е осъден да заплати на Л. Д. Г. разноски за разликата над 632 лв. и вместо това **ПОСТАНОВЯВА:**

ОТХВЪРЛЯ предявения иск, с който се иска Г. А. М., ЕГН *****, с адрес: гр. Р., ул. Н.Р. да заплати на Л. Д. Г., ЕГН *****, с адрес: гр. С.З., ул. 12-П.п. *** сумата от 1200 лв., представляваща обезщетение за имуществени вреди, изразяващи се в заплатен от ищеца за периода от 05.06.2020 г. – 30.09.2020г. месечен наем, настъпили в следствие на неправомерното поведение на ответника по недопускането на Л. Д. Г. да ползва собствения си Самостоятелен обект в сграда с идентификатор №

61813.758.161.2.3 по КKKP на гр. P..

ПОТВЪРЖАВА решенето в останалата му обжалвана част.

ОСЪЖДА Г. А. М., ЕГН *****, с адрес: гр. P., ул. H.P. да заплати на Л. Д. Г., ЕГН *****, с адрес: гр. C.З., ул. 12-П.п. ***, сторените по делото разноси в размер на 900 лв.

ОСЪЖДА Л. Д. Г., ЕГН *****, с адрес: гр. C.З., ул. 12-П.п. *** да заплати на Г. А. М., ЕГН *****, с адрес: гр. P., ул. H.P., сторените по делото разноси в размер на 197 лв.

Решението може да се обжалва пред ВКС в едномесечен срок от връчването му на страните.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____