

РЕШЕНИЕ

№ 291

гр. гр.Н., 26.06.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – Н., IV-ТИ ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ, в публично заседание на тридесети май през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Н.Р.М.Б

при участието на секретаря К. Ил. Л.
като разгледа докладваното от Н.Р.М.Б Гражданско дело № 20222150100532 по описа за 2022 година

Производството е образувано по повод исковата молба на С. Х. Г., ЕГН *****, „К.“ ЕООД, представлявано от К. Ц. А., ЕГН *****, Д. Ц. Я., ЕГН *****, Й. П. Я., ЕГН *****, Р. М. Й., ЕГН *****, „И.“ ЕООД, представлявано от Л. Л. И., ЕГН *****, „Т.“ ЕООД, представлявано от К. В.ски С., ЕГН *****, Д. И., ЕГН *****, С. Г. И., ЕГН *****, против „Б.П.К.“ ЕООД, ЕИК, със седалище и адрес на управление: гр. Н., ул. „.....“ № 36, представлявано от С. П. П., и К. Г. Л., ЕГН *****, с адрес: гр. С., ул. „С.“ № 17. В исковата молба се твърди, че ишците са собственици на самостоятелни обекти в шестетажна сграда с идентификатор 51500.507..... по КKKP на гр. Н., к.к. Слънчев бряг-запад, на площ от 665 кв.м., в режим на етажна собственост, с наименование „С.Р.з“. Сочи се, че „Б.П.К.“ ЕООД е собственик на ресторант на две нива, който на първо ниво представлява самостоятелен обект в сграда с идентификатор 51500.507.....9 с площ от 382 кв.м., и на второ ниво самостоятелен обект в сграда с идентификатор 51500.507.....75 с площ от 238 кв.м. К. Г. Л. закупил на публична продан поземлен имот с идентификатор 51500.507.532 с площ от 1521 кв.м., трайно предназначение на територията- урбанизирана, начин на трайно ползване- за друг курортно-рекреационен обект, при съседни: поземлени имоти с идентификатори 51500.507.591, 51500.507.368, 51500.507.531 и 51500.507.530, в който поземлен имот била построена и сградата, в която ишците били етажни собственици. Същият бил собственик на апартамент № 6, представляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор 51500.507.....6. Навежда се, че двамата ответници извършвали действия, с които пречели на етажните собственици да реализират правото си на собственост в пълен обем. Сочи се, че етажните собственици били само суперфициарни собственици, но правото по чл. 64 от ЗС да се ползват от терена,

доколкото това било необходимо да използват обекта си, включвало и правото да ползват елементите и съоръженията, които били принадлежност към сградите етажна собственост-алеите, зелените площи, детските площадки, басейните, които не отговарят на изискванията за самостоятелни обекти. Наред с това се твърди, че „Б.П.К.“ ЕООД изградило без каквато и да било строителна документация в празното място до ресторанта преместваеми обекти от типа на слънцезащитните съоръжения и ползвало територията като част от заведението си. Направил барбекю, оградил северната част на дворното място до заведението си, като по този начин възпрепятствал свободния достъп и движение на етажните собственици. По отношение на ответника Л. се сочи, че е заградил празното място пред самостоятелния му обект в южната част на незастроеното дворно място, с което преградил възможността на етажните собственици да ползват това място, в което има градинки и алеи, като ограничил и правото ми да преминават свободно към задния вход на сградата. Навежда се, че двамата ответници заявили, че използваните от тях части от двора на сградата били тяхна индивидуална собственост. Обръща се внимание, че съгласно нормата на пар. 1, т. 2 от ЗУЕС прилежаща площ към сграда в режим на етажна собственост е частта от територията на поземлен имот с комплексно застрояване, в който е построена сградата в режим на етажна собственост и която включва заедно или поотделно обекти като озеленени площи, площадки за игра, места за паркиране и други. Акцентираща се, че когато в единния инвестиционен проект се предвижда изграждане на жилищни сгради и обекти с комплексно обществено обслужване с комуникационни зони, оформени като озеленяване, алеи, детски площадки, басейн, който не е предназначен за обществено ползване и не отговаря на изискванията за самостоятелен обект на собственост, тези елементи са принадлежност към етажната собственост и са нейни общи части. Предвид изложеното се моли съда да постави решение, с което да се осъди ответното дружество „Б.П.К.“ ЕООД да премахне незаконно построените от него в източната част на поземлен имот с идентификатор 51500.507.532 слънцезащитни съоръжения и барбекю, както и незаконно построената от него барака в северната част от двора, както и да осъди ответника К. Г. Л. да премахне направените от него прегради в южната част на поземлен имот с идентификатор 51500.507.532. Моли се и да се приеме за установено спрямо двамата ответници, че цялата незастроена част от поземлен имот с идентификатор 51500.507.532 по КККР на гр. Н., включително всички елементи на вертикалната планировка, са общи части на Етажна собственост „С.Р.з“, гр. Н., к.к. Слънчев бряг-запад, представляваща сграда с идентификатор 51500.507.....

С влязло в сила Определение № 687/03.06.2022 г., постановено по настоящото дело, на основание чл. 232 от ГПК съдът е прекратил частично производството по делото по отношение на ищеца Р. М. Й. поради оттегляне на иска от негова страна.

В срокът по чл. 131 от ГПК постъпи писмен отговор от ответното дружество „Б.П.К.“ ЕООД, с който се оспорва иска като неоснователен и недоказан. Развиват се съображения, че твърдението на ищите, че процесния имот е с „комплексно застрояване“, е невярно. Соци се, че съгласно разпоредбата на пар. 5, т. 23 от ЗУТ, комплексно е застрояването в големи урегулирани поземлени имоти на групи от сгради, които се

разполагат свободно стоящи или допрени една до друга. Изтъква се, че в имота има разположена само една единствена сграда, което опровергава твърдението на ищите и води до неоснователност на предявения иск. На следващо място се излага, че при закупуване от дружеството на самостоятелния обект, чието предназначение е за обществено хранене, в северната и източната страна на поземления имот, в който се намира сградата, вече били изградени дървени перголи по проект. Съоръженията били неразделна част от заведението, тъй като функционално и технологично били свързани с него. Сочи се, че не отговаряли на истината твърденията на ищите, че дружеството е направило барбекю и е оградило северната част от дворното място. Твърди се, че тази част от двора, която е преградена, представлява по проект- търговска площ към заведението. Отбелязва се, че съгласно т. 28 от Норми и правила за проектиране на заведения за обществено хранене, утвърдени с решение на Комитета по архитектура и благоустройство по протокол № 65 от 1961 г., процесната сграда била проектирана с два входа, като този за жилищната част бил предвиден от южната част, като достъпа до тази част бил винаги свободен, включително и през откритата търговска площ на заведението. Сочи се, че дружеството по никакъв начин не е пречатвало който и да е от собствениците да осъществява своите права, както и че никой от тях не е поискал да му осигури достъп през частта към заведението. Предвид гореизложеното се моли съда да остави без уважение предявения иск.

Постъпил е писмен отговор и от ответника К. Г. Л., с който се излага становище по основателността на исквете, като се сочи, че същите са неоснователни. Навежда се, че ищите притежават единствено право на собственост върху отделни самостоятелни обекти в процесната сграда в режим на етажна собственост, но нито един от тях не е носител на право на собственост върху идеални части от поземления имот, върху който е построена сградата. Твърди се, че единствен собственик на поземления имот, върху който е построена сградата е ответникът Л.. Акцентира се, че нито земята, нито дворното място в процения имот представляват общи части. Наред с това се излагат съображения за неоснователност на твърденията, че ответната страна извършва действия, с които пречи на ищите да реализират правото си на собственост в пълен обем. Обръща се внимание, че дворното място е изключителна собственост на ответника Л. и не представлява обща част. Неоснователно ищите били разширили приложното поле на разпоредбата на чл. 64 от ЗС. Заявява се, че ответната страна не пречи на нито един от ищите да използва притежаваните от тях самостоятелни обекти в сградата по предназначение. Сочи се, че неоснователно било изложеното от ищите, че в ограденото от ответника дворно място има разположени градинки и алеи. Твърди се, че не е пречатвана възможността на ищите да преминават свободно през задния вход на сградата. Предвид гореизложеното се моли от съда да отхвърли предявените икове като неоснователни и недоказани.

Съдът, като взе предвид становищата на страните, приложения по делото доказателствен материал и съобрази разпоредбите на закона, намира за установено от фактическа и правна страна следното:

По делото няма спор, а това се потвърждава и от представените нотариални актове,

че построената в процесния имот сграда е в режим на етажна собственост. Безспорно е и обстоятелството, че ищите и ответника Л. притежават в собственост отделни обекти в сградата- апартаменти, а първия ответник- ресторант на две нива. Видно от представеното по делото постановление, в собственост на К. Л. е възложен поземлен имот с идентификатор 51500.502.... на площ от 1521 кв.м., находящ се в КК „Слънчев бряг“, западна част, в имот който е изградена сградата.

От страна на ищите се сочи, че цялата незастроена част от имота, включително всички елементи на вертикалната планировка, съставлявала обща част на Етажната собственост, което твърдение не следва да бъде споделено. Действително съгласно разпоредбата на чл.38, ал.1 от Закона за собствеността общи части на сградата, в която е създадена етажна собственост, са земята, върху която е построена сградата, дворот и всичко друго, което по естеството си или по предназначение служи за общо ползване. Константна и непротиворечива е обаче, съдебната практика на ВКС, че това положение възниква само, когато етажните собственици са и съсобственици в дворното място. В случая по делото няма спор, че парцела, в който е построена сградата, е собственост само на ответника Л., като останалите страни са придобили единствено обекти в сградата, ведно със съответните части от правото на строеж, но не и собственост върху поземления имот. В този смисъл и с оглед спецификата на настоящия казус, незастроената част от имота следва да се приеме, че е индивидуална собственост на К. Л., а не съставлява обща част на етажната собственост, както се твърди в исковата молба. Според заключението на вещото лице останалата незастроена част от имота била в размер на 927 кв.м. Ето защо установителната претенция по чл.124, ал.1 от ГПК следва да бъде отхвърлена в цялост, включително и по отношение на „Б.П.К.“ ЕООД, което дружество не е с по- различен статут от ищите.

С оглед изложеното по- горе, а именно, че собствеността върху имота, в който е построена сградата, е собственост само на Л., приложение следва да намери нормата на чл. 64 от ЗС. Съгласно същата собственикът на постройка, респ. самостоятелен обект в нея, може да се ползва от земята само доколкото това е необходимо за използване на постройката, съответно отделните обекти в нея, по предназначение. В този смисъл собственикът на земята е длъжен да осигури на собственика на сградата или обектите в нея тази възможност и да търпи горното ограничение на своето право, като се въздържа от действия, които препятстват това право на суперфициара. Съгласно Решение № 66 от 1.08.2017 г. на ВКС по гр.д.№ 4204/2016 г., II г.о., ГК, постановено по чл.290 ГПК, уреждащо аналогична на настоящата хипотеза, ползването на притежаваните от ищите обекти в сградата по предназначението им, включва и достъп до външните стени на сградата като общи части с оглед необходимостта от извършване на ремонти, събиране на паднали предмети и др., но целта на закона при разделна собственост на земята и постройките върху нея е да се защити и възможността за ползване на земята от нейния собственик. По- нататък съдът приема, че ползването на земята от суперфициарния собственик не може да бъде неограничено, безпределно, а следва да се простира единствено в рамките на необходимото ограничаване на правото на собственика на земята да я

използва. Затова законът определя, че ползването на чуждия имот е допустимо в обема на необходимото за ползването на сградата пространство, което се осъществява по предвидения в чл. 22, ал. 7 ЗУТ ред за определяне на прилежащите площи. В този смисъл е и постановеното по чл. 290 ГПК решение № 538 от 9.07.2010 г. по гр. д. № 519/2009 г. на ВКС, IV г.о., също представляващо задължителна практика.

Върховната инстанция приема в съдебната си практика и, че не всяко въздействие върху имот може да обоснове основателност на негаторния иск, а само такова, което засяга неоснователно обекта, принадлежащ на предявилото иска лице и посредством което се създават пречки за установения правен режим на ползване на имота и по този начин се накърняват правата на собственика и се създават пречки същите да се упражняват в пълен обем /напр. решение № 151 от 25.05.2011 г. по гр.д. № 634/2010 г. на ВКС, II г.о., постановено по чл. 290 ГПК/. В настоящият казус се установи, че К. Л. е изключителен собственик на дворното място, в което е построена сградата. От заключението по СТЕ, а и от показанията на св. Х. и П., става ясно, че съгласно инвестиционния проект в поземления имот имало предвидени зони, оформени като озеленяване, и като открити места за озеленен паркинг. Озеленяването, според експерта, е било за 40% и било изпълнено, като към улицата имало изградена ограда от жива растителност и метална решетъчна ограда. Пак от свидетелите и експертното заключение, се установява, че има изградена алея, която достига до всички входове към южната фасада, като по този начин се осигурява достъп на всеки един собственик до обекта му в сградата. Алеята завършвала с жив плет, който бил част от озеленяването, след които следвали обектите на ответника Л.- последни за сградата. От показанията на св. П. става ясно, че този плет може да бъде заобиколен и има достъп до самата ограда пред неговите помещения. Озеленяването приключвало с метална врата, която била плъзгаща, като всеки можел да премине през нея, тъй като не се заключавала обстоятелство, което заяви и вещото лице. Пак св. П. посочи, че до плъзгащата врата имало заден вход на сградата, който също никога не се заключвал, и имало достъп до задната бетонирана площадка, като тази врата била отключена денонощно. Имало изградена и по-малка врата, която също осъществявала достъп по северната част. Свидетелката заяви, че в южната част, където били апартаментите на Л., имало достатъчно място да се премине покрай плета и оградата. Заяви също и, че пред озеленяването на обектите от партерния етаж, имало достатъчно място да се постави стълба или скеле при нужда. Св. Х. също заяви, че достъп до металната врата има, макар и да се налага да се премине „през още три живи плета“.

С оглед на така изложеното съдът намира предявената претенция против ответника Л. за осъждането му да премахне направените от него прегради пред обектите му в южната част на дворното място, за неоснователна. Поставеното от него озеленяване, оформено като плет, с което свършва алеята, осигуряваща подход на собствениците към обектите им в сградата, както и поставянето от него на метална врата на края на имота, е в обема на неговите правомощия. Пак в Решение № 66 от 1.08.2017 г. по гр. д. № 4204/2016 г., II г.о., ГК, постановено по чл.290 ГПК, ВКС приема, че с такива действия не се ограничава и не се

пречи на ищите, като етажни собственици, да ползват собствените им обекти, вкл. общите части на сградата, тъй като по никакъв начин не засяга същите, още по-малко неоснователно. Правото по чл. 64 ЗС не може да се противопостави във всички случаи на правото на собственика на дворното място да упражни своето вещно право, включително и с поставянето на врата с цел ограничаване на свободния достъп до него, тъй като за реализирането му ищите имат достатъчно предвидени от закона средства, но не и чрез предявения в настоящето производство иск за премахване на тази врата на основание чл. 109 ЗС. Това ограничение, свързано с грижата за съхранение на имота от неговия собственик, същите са длъжни да търпят доколкото тяхното право да се ползват от дворното място само доколкото това е необходимо за използване на техните обекти в сградата съобразно предназначението им не е неоснователно засегнато от извършеното от собственика на земята действие. Ползването на същите по предназначение не изисква в никакъв случай дворното място да остане неоградено, което би било нарушение на правото на неговия собственик.

В случая следва да се посочи и обстоятелството, че от заключението на вещното лице се установи, че в имота няма предвидени, съответно не са и изградени сочените от ищите детски площадки, басейн, а в частта на имота пред обектите на Л., нямало изградени и алеи. Наред с това от заключението на вещното лице, което кореспондира и с показанията на св. П., става ясно, че покрай така наречения жив плет е налице възможност да се премине, както и въпросните метални врати не се заключват. Експертът посочи в съдебно заседание, че по одобрения инвестиционен проект и обяснителната записка към него, към жилищната сграда имало предвиден само един вход, който водел до фойе с асансьор. Този вход се намирал от към южната страна на сградата и достъпа от улицата се осъществявал от пътека с декоративен камък, който продължавал до този вход. Достъпът на тази алея не бил ограничен от никакви прегради. Единствено св. Х. заяви, че металните врати били заключени, но съдът не кредитира показанията ѝ в тази им част, тъй като не кореспондират с останалия доказателствен материал по делото.

Що се касае до претенция, предявена против „Б.П.К.“ ЕООД, същата се явява неоснователна. Предмет на иска е осъждане на дружеството да премахне незаконно изградените от него в източната част на имота слънцезащитни съоръжения и барбекю, както и барака в северната част на двора. От доказателствата по делото не се установи понастоящем в имота да има изградени барбекю в източната част и барака в северната част. Този извод не се разколебава и от представения констативен протокол, който е удостоверявал фактическото положение към 11.01.2013 г., т.е. преди повече от 10 години.

По отношение на слънцезащитните съоръжения:

На първо място по делото не се доказва въпросните перголи да възпрепятстват достъпа на ищите до имотите им или по друг начин да им пречат да упражняват правата си върху обектите им. Видно от заключението на вещното лице и приложените към него снимки- /сн.6/, става въпрос за изградени навеси. Дори и да се установи, че за същите няма издадена съответната документация, /а по думите на вещното лице и такава не се изисква/, то

само факта, че даден строеж или обект не отговаря на изискванията на закона, не прави претенцията основателна. Необходимо и да се докаже, че въпросните перголи пряко или косвено пречат, смущават или ограничават правата на ищеца да ползват обектите си съобразно тяхното предназначение. В случая такова доказване не бе направено от страна на ищите. В показанията си св. Х. говори за поставена ПВЦ врата, която обаче, видно от наведения с исковата молба петитум, не е предмет на разглеждане. Няма как да се приеме и че същата съставлява част от сочените перголи, чието премахване се цели, тъй като една врата не съставлява част от слънцезащитно съоръжение и не служи за защита от слънчевите лъчи, каквото е предназначението на едно такова съоръжение.

С оглед на така изложеното по-горе всички предявени претенции не следва да бъдат уважавани, като с оглед изхода на спора исканията на ответниците за присъждане на сторените разноски, се явяват основателни. Видно от представените в тази връзка списъци и писмени доказателства, на ответното дружество следва да бъде присъдена сумата от 600 лв.-заплатено адвокатско възнаграждение. На ответникът Л. следва да бъде присъдена сумата от общо 1541.62 лв., включващо и направените разноски за нощувка по фактура № 1000001120/30.05.2023 г., тъй като това също съставлява разход на ответника.

Мотивиран от горното, Н.ският районен съд

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ претенцията на С. Х. Г., ЕГН *****, „К.“ ЕООД, представлявано от К. Ц. А., ЕГН *****, Д. Ц. Я., ЕГН *****, Й. П. Я., ЕГН *****, „И.“ ЕООД, представлявано от Л. Л. И., ЕГН *****, „Т.“ ЕООД, представлявано от К. В.ски С., ЕГН *****, Д. И., ЕГН *****, С. Г. И., ЕГН *****, за приемане за установено по отношение на „Б.П.К.“ ЕООД, ЕИК, със седалище и адрес на управление: гр. Н., ул. „.....“ № 36, представлявано от С. П. П., и К. Г. Л., ЕГН *****, с адрес: гр. С., ул. „С.“, № 17, че незастроената част от поземлен имот с идентификатор 51500.507.... /която според вещото лице В. е в размер на 927 кв.м./, целия с площ от 1521 кв.м., находящ се в гр. Н., к.к. Слънчев бряг-запад, в който е построена сграда с идентификатор 51500.507..... по КKKP на площ от 665 кв.м., в режим на етажна собственост, включително всички елементи на вертикалната планировка, са обща част на Етажна собственост „С.Р.з“, гр. Н., к.к. Слънчев бряг-запад, представляваща сграда с идентификатор 51500.507.....

ОТХВЪРЛЯ претенцията на С. Х. Г., ЕГН *****, „К.“ ЕООД, представлявано от К. Ц. А., ЕГН *****, Д. Ц. Я., ЕГН *****, Й. П. Я., ЕГН *****, „И.“ ЕООД, представлявано от Л. Л. И., ЕГН *****, „Т.“ ЕООД, представлявано от К. В.ски С., ЕГН *****, Д. И., ЕГН *****, С. Г. И., ЕГН *****, за осъждане на „Б.П.К.“ ЕООД, ЕИК, със седалище и адрес на управление: гр. Н., ул. „.....“ № 36, представлявано от С. П. П., да премахне незаконно построените от ответника в източната част на поземлен имот с идентификатор 51500.507.... слънцезащитни съоръжения и барбекю, както и незаконно построена барака в северната част от двора.

ОТХВЪРЛЯ претенцията на С. Х. Г., ЕГН *****, „К.“ ЕООД, представлявано

от К. Ц. А., ЕГН *****, Д. Ц. Я., ЕГН *****, Й. П. Я., ЕГН *****, „И.“ ЕООД, представлявано от Л. Л. И., ЕГН *****, „Т.“ ЕООД, представлявано от К. В.ски С., ЕГН *****, Д. И., ЕГН *****, С. Г. И., ЕГН *****, за осъждане на К. Г. Л., ЕГН *****, с адрес: гр. С., ул. „С.“, № 17, да премахне направените от него прегради в южната част на поземлен имот с идентификатор 51500.507.532.

ОСЪЖДА С. Х. Г., ЕГН *****, „К.“ ЕООД, представлявано от К. Ц. А., ЕГН *****, Д. Ц. Я., ЕГН *****, Й. П. Я., ЕГН *****, „И.“ ЕООД, представлявано от Л. Л. И., ЕГН *****, „Т.“ ЕООД, представлявано от К. В.ски С., ЕГН *****, Д. И., ЕГН *****, С. Г. И., ЕГН *****, да заплатят поравно на „Б.П.К.“ ЕООД, ЕИК, със седалище и адрес на управление: гр. Н., ул. „.....“ № 36, представлявано от С. П. П., сумата от 600 лв., представляваща разноски.

ОСЪЖДА С. Х. Г., ЕГН *****, „К.“ ЕООД, представлявано от К. Ц. А., ЕГН *****, Д. Ц. Я., ЕГН *****, Й. П. Я., ЕГН *****, „И.“ ЕООД, представлявано от Л. Л. И., ЕГН *****, „Т.“ ЕООД, представлявано от К. В.ски С., ЕГН *****, Д. И., ЕГН *****, С. Г. И., ЕГН *****, да заплатят поравно на К. Г. Л., ЕГН *****, с адрес: гр. С., ул. „С.“, № 17, сумата от 1541.62 лв., представляваща разноски.

Решението подлежи на обжалване пред ОС- Бургас в двуседмичен срок от съобщаването на страните.

Съдия при Районен съд – Н.: _____