

РЕШЕНИЕ

№ 730

гр. Варна, 06.06.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – ВАРНА, V СЪСТАВ, в публично заседание на двадесет и пет януари през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Деспина Г. Георгиева
Членове: Златина Ив. Кавърджикова
Невин Р. Шакирова

при участието на секретаря Доника Здр. Х.
като разгледа докладваното от Златина Ив. Кавърджикова Въззивно гражданско дело № 20213100501212 по описа за 2021 година
за да се произнесе взе предвид следното:

Въззивното производство се развива по реда на чл. 258 и сл. от ГПК. Същото е образувано по въззивна жалба вх.рег.№ 281317/01.04.2021г. от Б. Н. В. и И.Г. В. срещу решението № 260918/15.03.2021г. по гр.д.№ 18978/2019г. по описа на Районен съд – Варна, 41-ви състав, с което са осъдени да преустановят действията си с които пречат на „И.ов и К“ ЕООД ЕИК 200862661 и седалище и адрес на управление гр.Варна ж.к.„Бриз“ м-ст „Свети Никола“ № 1595 ет.2 ап.2, да ползва собствените си 290/532кв.м.ид.ч. от имот с идентификатор № 10135.2562.1595 по КК и КР на гр. Варна, район „Приморски“, жк „Бриз“, м. „Св.Никола“ с площ от 532кв.м. и които действия се изразяват във влизане с автомобил и паркиране, в частта от имота, която съгласно споразумение от 29.06.2007г. е разпределено за ползване от В. АС. Х., на осн. чл. 109 от ЗС; осъдени са да преустановят действията си, с които пречат на „И.ов и К“ ЕООД, ЕИК 200862661 да ползва собствените си ½ ид.ч. от Таванско складово помещение находящо се на таванския етаж в подпокривно пространство с полезна площ от 18.18 кв.м. в жилищна сграда с идентификатор № 10135.2562.1595.3 като премахнат неоснователно изградена стена разделяща Таванско складово помещение на две отделни помещения, на основание чл.109 ЗС; прието е за установено по отношение на тях двамата, че „И.ов и К“ ЕООД, ЕИК 200862661 е собственик на ½ ид.ч. от Таванско складово помещение находящо се на таванския етаж в подпокривно пространство с полезна площ от

18.18 кв.м. в жилищна сграда с идентификатор № 10135.2562.1595.3 и са осъдени да предадат на „И.ов и К“ ЕООД, ЕИК 200862661 владението върху имота, като му осигурят достъп до ползване на цялото таванско складово помещение, на основание чл.108 ЗС и са осъдени да заплатят на „И.ов и К“ ЕООД, ЕИК 200862661 сумата от 2026.00 лева, представляваща направени по първоинстанционното дело разноски, на основание чл.78, ал.1 ГПК.

Във въззивната жалба са наведени подробни оплаквания за неправилност и незаконосъобразност на постановеното решение, поради което молят за неговата отмяна и за постановяване на друго, с което да бъдат отхвърлени предявените искове. Заявяват обаче, че не оспорват правата на собственост на ищцовото дружество върху ап. 2 от процесната сграда, 290кв.м.ид.ч. от дворното място и 1/2ид.ч. от таванското помещение, което е съсобствено между тях.

По отношение на първия предявен иск, относно паркоместата, ползвани от тях:

Възразяват, че няма вписан договор за разпределение на ползването на дворното място, който да обвързва последващите приобретатели. Положението в съсобствеността е съществено изменено понастоящем и следва да се извърши ново разпределение. Паркоместата за които се спори са изградени и ползвани от тях, още преди дружеството да е закупило ид.ч. от дворното място. Няма основание да се приеме, че с ползването от тяхна страна нарушават правата на „И.ов и К“ ЕООД.

По отношение искането за предаване на владението на 1/2ид.ч. от таванското помещение, основателен само в установителната си част, като не оспорват собствеността на дружеството:

Установено е по делото, че таванското помещение не е обща част на сградата. Представлява съсобствен несамостоятелен обект, принадлежност към жилищата на втори и трети етаж. Молят се да бъде прието, че по екзекутив е обособено в две реални части, между които е имало отвор за врата. Ползвайки реална част от съсобствения обект, ищцовото дружество е във владение на имота. Страните негласно са си разпределили ползването на помещението и дружеството владее реална част, съответстваща на правата му. Разликата от 1кв.м. в площта не е съществена. Ако не е доволен от разпределението би следвало да защити правата си по друг ред, но не и чрез иск с пр.основание чл. 108 от ЗС. Освен това по отношение на тях двамата не е доказана едната от предпоставките за уважаване на иска-че владеят имота без основание. Искът би следвало да бъде отхвърлен, като неоснователен.

По иска за премахване на стената:

Преградната стена е съществувала и е изградена в резултат на екзекутивните промени в проекта на сградата. Онова, което е доизградено през 2016г. е затваряне на съществуващата врата между двете разделени реални части на таванското помещение с гипсокартон.

Моли се да бъде отменено обжалваното решение, извън установителната част на иска с пр.основание чл. 108 от ЗС и отхвърлени всички предявени претенции.

В срока по чл.263 ал.1 ГПК е постъпил писмен отговор вх. № 284405/21.04.2021г. от „И.ов и К“ ЕООД, чрез адв. И.Д., в който се оспорва въззивната жалба като неоснователна. Счита постановеното решение за правилно и законосъобразно и затова моли за неговото потвърждаване.

С въззивната жалба за пръв път се навеждат нови твърдения, които е недопустимо.

За първи път се твърди, че В.и са ползвали тези паркоместа и че са построени от тях. Те не са имали ид.ч. от земята и предвидените в двора паркоместа не са били построени. Ако не признават разпределението защо не са ползвали мястото пред сградата, оградено от сем. Ш.? Това, че в хода на производството са им прехвърлени ид.ч. говори за неправомерното им поведение.

За пръв път се твърди също така, че е налице ексекутив, по силата на който таванското помещение е разделено на две реални части. Ново твърдени е и, че е имало разделителна врата с отвор за врата. Не само, че не са във владение на имота, а и не са давали съгласие да ползват едната реална част. В.и са лишили дружеството от фактическо владение и са разпределили ползването на помещението, без знанието им. Новонаведено твърдение е и това, че през 2016г. само затворили прохода между двете помещения.

За да се произнесе ВОС съобрази следното:

Производството по делото е образувано по искова молба от „И.ов и К“ ЕООД, с ЕИК 200862661 и седалище и адрес на управление гр.Варна, ж.к. „Бриз“, местност „Свети Никола“ № 1595, ет.2, ап.2, представлявано от управителя Александър А. И.ов, чрез пълномощниците му адв. И.Д. и адв. Т. Н.-СТ., срещу Б. Н. В., с ЕГН ***** и ИВ. Г. В., с ЕГН ***** и двамата с адрес гр.Варна, ж.к. „Бриз“, местност „Свети Никола“ № 1595, ет.3, ап.3, с която са предявени кумулативно съединени иски с правно основание чл.108 ЗС и чл.109 ЗС, както следва:

За осъждане на В.и да преустановят неоснователните си действия, изразяващи се във влизане и паркиране на автомобили в ПИ с идентификатор № 10135.2562.1595 по действащите КК и КР на гр.Варна с административен адрес гр.Варна, район „Приморски“, ж.к. „Бриз“, местност „Свети Никола“ с площ от 532 кв.м., с които действия пречат ползването на собствените на дружеството 290/532 кв.м. ид.ч. от имота;

За признаване за установено в отношенията между страните, че ищцовото дружество е собственик на $\frac{1}{2}$ ид.ч. от таванско складово помещение находящо се на таванския етаж в подпокривно пространство с полезна площ от 18.18 кв.м. в жилищна сграда с идентификатор № 10135.2562.1595.3 и за осъждане на В.и да предадат на ищеца владението върху $\frac{1}{2}$ ид.ч. от имота;

За осъждане ответниците В.и да преустановят неоснователните си действия, с които

пречат на дружеството да упражняват правото си на собственост, като премахнат изградена стена, разделяща таванското складово помещение, находящо се на таванския етаж в подпокривно пространство с полезна площ от 18.18 кв.м. в жилищна сграда с идентификатор № 10135.2562.1595.3 и да възстановят първоначалния вид на таванското складово помещение.

Ищцовото дружество, чрез процесуалния си представител твърди, че е собственик на апартамент с идентификатор № 10135.2526.1595.3.2 на втори жилищен етаж в жилищна сграда с идентификатор № 10135.2526.1595.3 със застроена площ от 125.10 кв.м., ведно с ½ ид.ч. от таванско складово помещение, находящо се на тавански етаж в подпокривното пространство с полезна площ от 18.18 кв.м., както и 290 кв.м. ид.ч. от дворното място, върху което е построена сградата, цялото с площ от 532 кв.м., представляващо имот с идентификатор № 10135.2526.1595 с административен адрес гр.Варна, район „Приморски“, ж.к. „Бриз“, местност „Свети Никола“, № 1595. С договор за покупко-продажба, обективиран в нотариален акт № 78, том III, рег. № 11665, нот. дело № 438/10.12.2009г. на Нотариус № 363 С. Д. закупили описания по-горе имот. .

Ответниците Б. и И. В.и придобили в режим на съпругеска имуществена общност собствеността върху апартамент с идентификатор № 10135.2526.1595.3.3 на трети жилищен етаж в жилищна сграда с идентификатор № 10135.2526.1595.3 със застроена площ от 125.10 кв.м., ведно с ½ ид.ч. от таванско складово помещение, находящо се на тавански етаж в подпокривното пространство с полезна площ от 18.18 кв.м, открита тераса и процент от общите части на сградата и правото на строеж. Ответниците не притежават идеални части от земята, която била съсобствена с ЙО.Б.Ш. и Р.Я.Ш., те и собственици на апартамента на ет. 1 от същата сграда, като 290/532 кв.м. ид.ч. били собствени на ищеца и 242/532 кв.м. ид.ч.-на Ш.. Последните обособили реална част от дворното място и на практика на две места оградили части от имота. Останалото свободно пространство било собственост на ищеца и трябвало да се ползва само от него.

По исковата молба на ответниците В.и срещу продавача им В. АС. Х. било образувано гр.д. № 13524/2013г. по описа на ВРС, по което с влязло в сила съдебно решение била прогласена нищожността на договора, с който те са придобили паркоместа.

Преди няколко години между ищеца и ответниците възникнали конфликти свързани с ползването на откритата тераса, таванското помещение, което е тяхна собственост и неправомерното ползване от тяхна страна на земята и паркирането на техни автомобили и на техни близки без да имат право на това, като с тези действия се нарушавали правата на ищеца. Ответниците редовно си позволявали да паркират автомобилите си върху земята и препятствали ищеца да ползва пълноценно своята идеална част. Другите съсобственици Ш. оградили техните ид.ч. и си ползвали само тях, без да нарушават правата на ищеца по отношение на земята.

Ответниците извършили самоволни действия и без знанието и съгласието на ищеца преградили таванското помещение по тяхно усмотрение. След придобиването на собствеността таванското помещение се ползвало от двете страни безпрепятствено, като в него се държали

вещи, които не са за ежедневна употреба. Преди две години ищецът се качил до тавана и останал учуден. Без да го предупредят ответниците преградили тавана с плътна стена и така обособили самостоятелна стая, която на практика се слива с откритата тераса, която е тяхна собственост. Освен това ответниците завзели почти цялото пространство, като буквално оставили малко коридорче, което е между 2 и 4 кв.м., в което не можело да се събере нищо. Въпреки водените разговори с ответниците и подаваните от страна на дружеството жалби, ответниците не преустановили неправомерните си действия.

Ищецът „И.ов и К“ ЕООД се моли за уважаване на предявените иски и претендира присъждане на направените по делото разноски.

В срока по чл.131 от ГПК е постъпил отговор от ответниците Б. Н. В. и ИВ. Г. В., с който оспорват предявените иски като недопустими, а в условията на евентуалност неоснователни.

Исковата претенция с правно основание чл.109 ЗС за преустановяване действията по влизане в поземления имот не била съобразена с приложението на чл.38, ал.1 ЗС и поради това недопустима, защото в поземления имот е построена жилищна сграда и земята представлява обща собственост на всички собственици на етажи или части от етажи, съгласно чл.38, ал.1 ЗС. Исковата претенция се явявала недопустима и предвид, че ответниците са придобили 22 кв.м. ид.ч. от поземления имот по силата на нотариален акт за даР.е на недвижим имот от 27.02.2020г.

Исковата претенция за премахване на изградена стена, разделяща таванското помещение била недопустима с оглед приложението на чл.38, ал.1 и ал.1 ЗС, във вр. с чл.3 ЗУЕС, който текст препраща към чл.30, ал.1 ЗД, чл.31, ал.1 ЗС и чл.32 ЗС. Етажните собственици могат да искат разпределение на ползването на дворното място по съответния ред. Смята, че е налице хипотезата на чл. 32, ал. 2 от ЗС. Таванското помещение, изградено в подпокривното пространство, което няма нужната височина, площ и обем не е изградено като жилище или ателие е обща част по естеството си. Принадлежи на всички етажни собственици, независимо от това, какво е записано в нотариалните им актове. Преграждането е станало със съгласието на мнозинството от етажните собственици, визирайки наличието на съгласие на собственика на ап. 1 на ет. 1 и собственика на ап. 3 на ет. 3.

Искът с правно осн. ч. 108 от ЗС е недопустим, с оглед недопустимостта на иска с правно осн. чл. 109 от ЗС. Недопустимо е да се предава владението на ид.ч. от обща част и съсобствено между собствениците на ап. 1, ет. 1, на ап. 2, ет. 2 и на ап. 3 на ет. 3.

Ответниците поддържат, че земята и таванското складово помещение са общи части съгласно чл.38, ал.1 ЗС, независимо дали е посочено да попадат в дял на един от собствениците.

В последното по делото заседание ответниците навеждат нови твърдения, различни от изложените в отговора на исковата молба. Ответниците твърдят, че преграждане на таванското помещение е извършено от строителя, който е изградил баня и тоалетна в

таванско складово помещение № 1, собственост на ищеца, за да го обособи като самостоятелно, а ответниците само са затворили вратата между двете помещения с гипсокартон.

Съдът, след съвкупна преценка на събраните по делото доказателства, приема за установено от фактическа страна следното:

С договор за доброволна делба на недвижим имот № 18, том I, вх.рег.№ 417/26.01.2006г. В. АС. Х., Б.М.В. и ЙО.Б.Ш. са извършили делба на поземлен имот № 1714, кв. 52, находящ се в местност „Свети Никола“, град Варна, с административен адрес № 124, целият с площ от 1600.00 кв.м. В дял на ЙО.Б.Ш. е поставен ПИ с площ от 532 кв.м., представляващ дял трети по скица-проект за делба, при граници: дял първи, дял втори, ПИ № 1713, ПИ № 2175 и път. Останалите съделители са получили съответно дял първи и дял втори.

С договор за прехвърляне на ид.ч. от поземлен недвижим имот срещу задължението за построяване на сграда, обективиран в НА № 55, том II, рег. № 4200, дело № 244/29.06.2007г. на нотариус Я.Н. ЙО.Б.Ш. и съпругата му Р.Я.Ш. са прехвърлили на В. АС. Х. 290 кв.м. идеални части от собствения им поземлен имот № 3066, в кв. 52, идентичен с нов кв.56 по плана на местност „Свети Никола“, целият с площ от 532 кв.м., идентичен с част от поземлен имот № 1714, в кв.52 по плана на местност „Свети Никола“.

Видно от споразумение от 29.06.2007г., с нотариална заверка на подписите рег. № 4210/2007г. на нотариус Я.Н., ЙО.Б.Ш., Р.Я.Ш. и В. АС. Х. са сключили споразумение за разпределяне ползването на съсобствения между тях поземлен имот № 3066. ЙО.Б.Ш. и Р.Я.Ш. са получили правото на изключително ползване на реално обособена част от имота с площ от 242 кв.м., така както е очертана с червен цвят върху представляващата неразделна част към споразумението скица-проект за разпределение на ползването на имота, при граници: от две страни улици, ПИ № 1713, ПИ № 2175 и останалата част от ПИ № 3066.

С договор за учредаване на право на строеж по реда на чл. 183 от ЗУТ, обективиран в НА № 46, том III, рег. № 7124, дело № 429/16.10.2007г. на нотариус Я.Н., В. АС. Х., ЙО.Б.Ш. и Р.Я.Ш. взаимно си учредяват безсрочно право на строеж за предвидената за изграждане, съгласно действащото ПУП-ПРЗ, триетажна жилищна сграда. Разпределението на правото на строеж на отделните обекти, съгласно съгласувания и одобрен на 22.08.2007г. от Гл.архитект на гр. Варна инвестиционен проект е както следва: В. АС. Х. учредява, а ЙО.Б.Ш. и Р.Я.Ш. си запазват правото на строеж на Апартамент № 1 на първи етаж с площ от 120,73 кв.м., състоящ се от входно антре, дневна, две бани-тоалет, три спални и една тераса, а ЙО.Б.Ш. и Р.Я.Ш. учредяват, а В. АС. Х. си запазва правото на строеж за Апартамент № 2 на втори етаж, с площ от 125,10 кв.м., състоящ се от: входно антре, дневна, две бани-тоалет, три спални и една тераса, Апартамент № 3 на трети етаж с площ от 125, 10 кв.м., състоящ се от: входно антре, дневна, две бани-тоалет, три спални и една тераса и открита тераса на покрива на сградата, с площ от 103,14 кв.м. Съсобствениците на имота са

се съгласили, по смисъла и условията на чл.38, ал.2 ЗС, откритата тераса да е обща част само за собственика на обектите, находящи се на втори и трети етаж на сградата.

Видно от удостоверение № 320/**22.12.2008г.**, изд. от Р-н „Приморски“ при Община Варна, жилищната сграда, находяща се в УПИ VI-3066, кв. 56 по плана на м. „Св.Никола“, с възложители В. АС. Х., ЙО.Б.Ш. и Р.Я.Ш. е изпълнена в съответствие с одобрените проекти, разрешение за строеж и протокол за определяне на строителна линия и ниво.

На **20.12.2011г.** учредителите на правото на строеж В. АС. Х., ЙО.Б.Ш. и Р.Я.Ш. са се явили пред нотариус П.С., която е съставила нотариален акт № 53, том III, вх.рег. № 9532, нот. дело № 407/2011г. за поправка на нотариален акт за учредяване право на строеж. Според поправката към описанието на Апартамент № 3 в нотариалния акт за учредяване право на строеж се добавя „ведно с принадлежащата му ½ ид.ч. от таванско складово помещение, находящо се на тавански етаж в подпокривното пространство, цялото с полезна площ от 18.18 кв.м., при граници на помещението: стълбищна клетка и от три страни тераса /л.84/.

На **31.08.2015г.** е съставен нотариален акт № 78, том II, рег. № 4312, нот. дело № 259/2015г. на нотариус П.С. за поправка на нотариален акт за учредяване право на строеж, подписан от учредителите на правото на строеж В. АС. Х., ЙО.Б.Ш. и Р.Я.Ш.. Със същият е поправен нотариален акт за учредяване право на строеж по реда на чл.183 ЗУТ № 46, том III, рег. № 7124, нот. дело № 429/16.10.2007г. на нотариус Я.Н., като в същият следвало да се чете „съсобствениците на имота се съгласяват откритата тераса да е принадлежност към апартамент № 3 на етаж 3 /л.89/.

С договор за покупко-продажба, обективизиран в нотариален акт № 56, том III, рег. № 2970, нот. дело № 404/**10.05.2008г.** на нотариус Е.Д., В. АС. Х. продава на Б. Н. В. и ИВ. Г. В. следния свой собствен недвижим имот, находящ се в изградена до степен на завършеност „груб строеж“ Триетажна жилищна сграда, находяща се в гр.Варна, местност „Свети Никола“, попадаща в ПИ № 3066 с площ от 532 кв.м., а именно: самостоятелен обект в сграда – Апартамент № 3, на трети етаж, с площ от 125.10 кв.м., състоящ се от входно антре, дневна, две бани с тоалет, три спални и тераса, ведно с ½ ид.ч. от открита тераса на покрива на сградата с площ от 103,14 кв.м.

На **23.04.2012г.** Нотариус П.С. е съставила нотариален акт за поправка на нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот, според който в нотариален акт № 56, том III, рег. № 2970, нот. дело № 404/10.05.2008г. на нотариус Е.Д. след описанието на Апартамент № 2 се добавя, „ведно с ½ ид.ч. от таванско складово помещение, находящо се на тавански етаж, в подпокривно пространство, цялото с площ от 18,18 кв.м.

С последващ нотариален акт за поправка на нотариален акт № 56, том III, рег. № 2970, нот. дело № 404/10.05.2008г. на нотариус Е.Д., № 79, т. II, рег. № 4313, дело № 260, съставен на **31.08.2015г.** отново от нотариус П.С., е извършена поредната поправка, като вместо „ведно с ½ ид.ч от открита тераса“ да се чете „ведно с открита тераса“.

На **22.12.2008г.** от Главен архитект на район „Приморски“ на община Варна е

издадено удостоверение № 320 за въвеждане в експлоатация на строеж „Жилищна сграда, находяща се в урегулиран поземлен имот XXVI – 3066, кв. 56 по плана на м. „Свети Никола“, гр.Варна /л.8/.

Видно от НА № 78, том III, рег.№ 11665, нот. дело № 438/2009г. на нотариус С. Д., на **10.12.2009г.** е сключен договор за покупко-продажба по силата на който В. АС. Х. е продала на ищцовото дружество „И.ов и К“ ЕООД следния свой собствен недвижим имот, а именно: апартамент № 2 с идентификатор № 10135.2526.1595.3.2, находящ се в гр.Варна, район „Приморски“, ж.к. Бриз“, местност „Свети Никола“, разположен на втори етаж, в жилищна сграда с идентификатор № 10135.2526.1595.3, със застроена площ от 125.10 кв.м., състоящ се от входно антре, дневна, две бани и тоалет, три спални и една тераса, ведно с ½ ид.ч. от таванско складово помещение, находящо се на таванския етаж в подпокривното пространство, с полезна площ от 18.18 кв.м., както и 290 кв.м. идеални части от дворното място, върху което е построена сградата, цялото с площ от 532 кв.м.

На **31.08.2015г.**, след извършените поправки на предходни нотариални актове, нотариус П.С. е съставила и Нотариален акт за собственост на недвижим имот № 80, том II, вх. рег. № 4320, нот. дело № 261/2015г., с който ответниците Б. Н. В. и ИВ. Г. В. са признати за собственици, на осн. чл. 587, ал. 1 от ГПК, на следния недвижим имот, находящ се в гр.Варна, местност „Свети Никола“, а именно: апартамент № 3 на етаж трети на сградата, построена в поземлен имот с ид. № 10135.2526.1595, представляващ самостоятелен обект с ид. № 10135.2526.1595.3.3 със застроена площ от 125.10 кв.м., състоящ се от: входно антре, дневна, две бани с тоалетна, три спални и тераса, ведно с открита тераса на покрива на сградата с площ от 103.14 кв.м., ведно с ½ ид.ч. от таванско складово помещение, находящо се в таванския етаж в подпокривното пространство, цялото с площ от 18.18кв.м.

С нотариален акт за даР.е на недвижим имот № 37, том I, рег. № 1360, нот. дело № 36/27.02.2020г., ЙО.Б.Ш. и Р.Я.Ш. са дарили на ответниците ИВ. Г. В. и Б. Н. В. 22.00 кв.м. ид.ч. от поземлен имот с идентификатор № 10135.2526.1595, целият с площ от 532 кв.м..

Пред ВРС са изслушани показанията на две групи свидетели: Е.А. И.ов, син на собственика и управител на „И.ов и К“ ЕООД-И. А. И.ови, воден от ищеца и Р.Я.Ш. и Б. ЙО. Ш., водени от ответниците В.и.

Свидетелят Е.А. И.ов заявява, че дружеството закупило апартамента през есента на 2009г. В този апартамент живеели свидетеля и баща му почти целогодишно. С В.и се запознал през лятото на 2011г., тъй като до тогава не идвали в апартамента си. С пристигането си още първия ден възникнал конфликт. Когато И. А. И.ов закупил апартамента, таванското помещение било прилежащо като складово помещение. Било цяло помещение, не било преградено. През есента на 2014г. свидетелят и баща му узнали, че таванското помещение е преградено. Понеже В.и били там, свидетелят слязъл да попита защо е преградено съсобственото им таванско помещение. В. му заявил, че таванското помещение е негово. С баща си държали там два-три велосипеда в общото таванско помещение. Никой не уведомил бащата му за това преграждане. Никой от другите собственици не е разговарял с баща му на общо събрание, нито за земята, нито за

помещението. В пространството пред сградата и малко вляво се намирала градината на сем. Ш.. Тя е оградена от дясната страна с тънка ограда с врата, която се заключва. Отпред има ограда под формата на три арки и завършва с входа за достъп до паркомияството. Достъпът е ограничен с метална мрежа, която се отваря и затваря. В двора отпред имало градина, в която имало домати и други зеленчуци. Вдясно от сградата се намира паркомияството на Йордан Шиваров и навес, който се ползва само от него за складово помещение, където държи дърва, различни уреди и др. Това пространство се ползва непрекъснато от Йордан Шиваров, а и той казал на свидетеля, че паркомияството е негово. Свидетелят притежавал автомобил, но не можел да паркира пред сградата, тъй като мястото било заето от автомобила на Йордан Шиваров непрекъснато, а и той казвал, че мястото е негово. Зад сградата имало пространство подходящо за две коли, но там също било затруднено ползването, тъй като ответниците поставяли две, три, а понякога и четири коли. Това пространство е част от парцела, но на свидетеля се наложило да вземе гараж под наем за да е сигурен, че ще намери място където да оставя автомобила. Ответниците водили разговор със свидетеля и баща му, като смятали, че нямат право да паркират в двора. и смятали, че последните нямат право да паркират там. Не му е известно споразумение за ползването на дворното място между Ш. и Х..

Свидетелката Р.Я.Ш. заявява, че познава Б. и И. В.и от 2008г., когато закупили апартамента на третия етаж. Ответниците идвали само лятото, а живеели постоянно във Франция. Когато си идват паркирали колата си в дворното място. Скоро закупили от свидетелката 22 кв.м. от дворното място и сега паркирали там. Дотогава били съгласни те да паркират там. За преграждането на таванското помещение ответниците искали съгласие от свидетелката и съпругът □ и те се съгласили. След това свидетелката разбрала, че по проект било така. Ответниците преградили стеничката на врата, която води към терасата. При качване на четвърти етаж има врати в дясно и в ляво. Вратата вдясно е за таванското помещения, а вляво за предната част на таванското помещение. И двете врати били отключени. За останалата част от таванското помещение се стига от лявата врата, като оттам се влиза и в откритата тераса. Свидетелката смята, че всички собственици в сградата имат ключове за тези врати. Съпругът на свидетелката е собственик и той има ключ, като тя не знае от кого го е получил. Свидетелката знае, че със съпругът □ са собственици на жилище в сградата и не притежават част от тавана по нотариален акт. Дали съгласие на ответниците да се прегради и да ползват там, тъй като тя и съпругът □ се отказали нотариално и поне ответниците да го ползват. Не знае кой притежава таванското складово помещение. В началото таванското помещение било собственост на тази, на която възложили строежа, а после свидетелката и съпругът □ се отказали от него. Пространството отпред е тяхна лична собственост. По документ за собственост притежават 242 кв.м. и прехвърлили 22 кв.м. на ответниците. В пространството отстрани на сградата свидетелката и съпругът □ държали автомобила си, който бил сив на цвят. Ако се дадела колата напред можело и друг от собствениците да паркира зад нея, но до момента друг не е паркирал там. И.ови можели да ползват двора и си влизали свободно в него. И.ови не са питали свидетелката дали могат да

сядат в двора или да си паркират колата в тяхната част от двора. Ответниците си паркирали автомобила отстрани, където е басейна. Дворното място отзад между техния блок и другия било почти разградено. Отстрани между двете дворни места има път, който е общински и по него се стига до горния имот. Този път обслужва и двата имота.

Свидетелката Б. ЙО. Ш. сочи, че познава ответниците от 2008г., откакто дошли да живеят в техния блок в ж.к. „Бриз“, ул. „Г.Г.“ № 11. Ответниците не живеят постоянно в блока, а идват само през лятото. Когато идвали, със съгласието на майка ѝ и баща ѝ, ответниците паркирали колата си в тяхното дворно място. В момента ответниците притежават 22 кв.м. ид.ч. от дворното място, които са в западната част на имота, след входа на жилищната сграда и паркирали там. Знае, че ответниците преградили със стеничка таванското помещение със съгласието на родителите ѝ, преди пет години. Казали, че по проект е така и решили да го направят. В дясно на четвъртия етаж има врата, има врата и отляво, винаги отключени. В дясно врата е за таванското помещение. В ляво вратата служи да се влиза в общата част. Знае, че всички имат ключове за там. Не знае нищо за споразумение с Х. за разпределение на ползването на имота. винаги. В.и купили 22кв.м. от родителите ѝ. И преди и сега паркират колата си в имота, зад блокчето, като басейнът е границата Майка ѝ и баща ѝ дали на В.и съгласие за преграждане на таванското помещение. Мисли, че родителите ѝ нямат таванско помещение. Не е виждала архитектурните проекти за таванското помещение. Не знае кой е собственик на таванското помещение. Не знае от кого се ползва. Качвала се е от време на време, като я поканят на гости. Има ключ от таванското помещение и откритата тераса. За таванското складово помещение няма ключ.

На въззивна инстанция са изслушани показанията на още двама свидетели: М. И.ова К., водена от въззивниците и Д. А. П., водена от въззиваемата страна.

М. А. К. свидетелства, че е ходила в имота на В.и през 2009г., след въвеждане на сградата в експлоатация. Сградата е на три етажа, с по един апартамент на етаж. В.и са на третия етаж, купили имота през 2008г. „на зелено“. Качила се на тавана, като минала по стълбището. В. ѝ посочила вратата в ляво и казала, че имат отделен вход. Минала от там, излязла на терасата, заобиколила комина и влязла в таванското помещение, както казва през другата врата. Имало едно помещение, което видяла, че е преградено и в дъното имало обособен извод за канализация. Срещу стълбището, на стълбищната площадка на таванския етаж имало поставена една монтажна врата. Друга врата, освен тази от , в дясно на стълбищната площадка нямало. Заявява, че е виждала чертежите на сградата, като сочи изображението на горната снимка на л. 73 по делото. През 2009г. помещението на таванския етаж изглеждало като на второто изображение на л. 73 по делото. Затапените тръби в таванското помещение били според свидетелката горе, в левия ъгъл. Още през 2009г. помещението имало дървена врата, посочена от свидетелката на скицата на л. 75 по делото, в отсечката с латински букви В и С, както я нарекла „монтажна“. От тогава В.и започнали да си идват и да правят ремонти. Ходила преди две години отново. Вратата била зазидана с гипсокартон, но не знае кога точно.

Свидетелката Д. А. П., която е адвокат сочи, че съдействала на своята колега адв. Т.

СТ., която била бременна през 2008г., но Александър И.ов, който бил руски гражданин имал сключен предварителен договор за покупка на апартамент и ид.ч. от таван и се очаквало сградата да бъде въведена в експлоатация. Тя следвало да проследи процеса. Сградата била въведена в експлоатация в края на 2008г., а окончателният договор бил сключен през 2009г. Посетила обекта на И.ов в края на 2008г. или началото на 2009г., за да се убеди, че всичко е така, както е договорено. Има задача да види апартамента на И.ов, който бил на втори етаж и тавана, понеже купувал ид.ч. от тавана. Качила се по стълбите на таванския етаж, в едно малко коридорче. Насреща била вратата на таванското помещение. То било едно цяло и заемало целия етаж. Било с Г-образна форма. Ако се завие в ляво по това малко коридорче, се излизало на този прословут плосък покрив, който твърдели, че е тераса. Не си спомня да е имало тръби за баня и тоалет. Твърди, че следва да е бил изпълнен проекта, щом нищо не ѝ е направило впечатление и не я е притеснило при посещението.

Пред ВРС е изслушано заключение по допуснатата СТЕ, вещите лица по която, Инженер Т. О. и инж. Р. П. поддържат, че съгласно действащата кадастрална карта на Варна процесният поземлен имот с ид.№ 10135.2526.1595 е с площ от 532 кв.м. При извършен оглед на място е установено, че имотът в по-голямата си част е с нематериализирани граници на място. Пред сградата сем. Ш. са оградили част от имота и го ползват лично, а останалата площ, разположена в източната част от имота частично не е оградена и не може да бъде измерена. Това, което е констатирано на място съвпадало частично със посоченото в споразумението за ползване на имота, защото в по-голямата си част границите за ползване са нематериализирани. По архитектурен проект в свободната част на двора са предвидени четири броя паркоместа. Съгласно ексекутива на чертеж 6 – покривни линии от Инвестиционния проект – част Архитектура, на кота + 8.70 м. са изградени вътрешно стълбище, таванско складово помещение №1 и открита покривна тераса. Предвиденото по проект таванско складово помещение № 1 към момента на огледа е с намалени размери, като входът по проект е запазен. Входът към него е откъм вътрешното стълбище. Предназначението на таванското складово помещение е запазено и същото се ползва за склад. Останалата част от таванско складово помещение №1 попада в допълнително застрояване и към момента на огледа представлява стая с обособен в нея тоалетен възел. Към допълнителното застрояване на покривната тераса принадлежи и друго помещение използвано като кухня – трапезария. Общата част на стаята и кухнята е 30.70 кв.м., като пред стаята допълнително е изграден паянтов навес с площ от 10.90 кв.м. Входа към тези помещения е откъм покривната тераса, като се преминава през допълнително монтирана врата на източната стена на стълбищната клетка. Проектната площ на таванското складово помещение № 1 е 17.50 кв.м., като към момента на огледа от тази площ като склад се използват 8.0 кв.м., а останалата площ от 9.50 кв.м. попадала в описаната стая и се владее от ответниците. Вещите лица заявяват, че при изготвяне на заключението са работили с поискано нарочно копие от Община Варна, което е получено от тях чрез издаденото им съдебно удостоверение.

При оспорване от ответниците на представеното заключение и по тяхно искане е

назначена повторна 3-членна СТЕ.

В заключението си вещите лица също посочват, че общата квадратура на поземления имот по кадастрална карта е 532 кв.м., но при огледа на място е установено, че северната и западната граници на имота не са материализирани на място, поради което не може да се извърши заснемане. На място няма реално обособяване на площ от 242 кв.м. за сем. Ш., както е уговорено в споразумението за реално разпределение на ползването на дворното място. Част от дворното място с ориентировъчна площ от 70 кв.м. пред сградата от южната страна е оградено и се ползва от сем.Ш.. На комбинирана скица е представена и общата площ от имота от около 154 кв.м., която видимо е ползваема и се ползва от сем. Ш., включително за навес за отоплителни и други материали и площ за паркиране. Останалата свободна част от земята се ползва за тротоар около сградата от 45 кв.м., ограничен от подпорни стени, част от дворното място с площ от 153 кв.м. е неизползваемо, поради значителна денивелация и обособено място за паркиране от северната страна на сградата с площ от 26 кв.м. В свободната част от земята, зад сградата и в североизточната част на имота, по архитектурен проект има обособени общо четири паркоместа, но не са реализирани. По одобря архитектурен проект не се предвиждало отделно таванско помещение. Стълбищната клетка със светла /полезна/ площ от 18.00 кв.м. излизала над нивото на откритата покривна тераса и е била предвидена врата за достъп до терасата. По време на строителството е изпълнено разширяване на стълбищната клетка. Към проектната документация е приложен чертеж – екзекутив, в който е отразено чрез преграждане на стълбището оформяне на таванско складово помещение, означено като № 1. Графично измерена площта на таванското складово помещение е 18 кв.м., а на стълбището 9 кв.м. При замерване на място е установено наличие на две тавански помещения, условно означени от вещите лица като №1 с площ от 7,8 кв.м. и №2 с площ от 13 кв.м., ползвано от ответниците. Частта на стълбището е с площ от 7,3 кв.м. От западната страна на таванските помещения е пристроена лека конструкция кухня с площ от 13,3 кв.м. Преградната стена към стълбището и между двете тавански помещения е тухлен зид 12 см и гипсокартон. Общата светла /полезна/ площ на двете тавански помещения на място е 20,8 кв.м. Предвиденото по проект помещение на стълбищна клетка с площ от 18 кв.м. би било обща част на сградата. След обособяване на таванско складово помещение № 1, същото е продадено на ищеца и ответниците и статутът му на складово помещение към жилищата е допустим.

На въззивна инстанция е изслушано заключение по допуснатата Комплексна СТЕ и СГЕ. Върху екзекутивната документация на процесното таванско помещение, находяща се архива на район „Приморски“ по разрешение за строеж № 502/27.08.2008г., в частта във вътрешността на помещението в горната лява и лява вертикална част и долната част се наблюдават следи от коректор. След заличаването върху екзекутив /архитектурен проект/ - оригинал, съхраняван в кметство „Приморски е направено копие, приложено на л. 20 по делото, като е направено допълнение в частта на заличаването. По време на строителството е било извършено разширяване на стълбищната клетка. Така посоченото таванско помещение е с площ 18кв.м. Не може да се определи според вещото лица Е.А. от кога, кога и на какво

основание е изпълнено. Таванското помещение е било предвидено да се построи във вида, посочен на л. 21 по делото. Преградната стена оформя стълбищната клетка. Има посочена врата по екзекутивен чертеж. На място тази стена е продължена и са оформени две тавански помещения. На място преградната стена е изградена от бетонови блокчета и в една част от 97см. е гипсокартон. Останалите стени в помещението са от бетонови блокчета. Едното таванско помещение е незавършено-на зидария и бетонова плоча. В ос.з. на 05.10.2021г. вещото лице А. допълва заключението, като върху скицата на л. 75 по делото обозначава с отсечка, заключена между букви А-В частта от стената, която фигурира на всички проекти и е съществувала, а частта между букви В и С, не е нанесена в нито един от екзекутивите. Била е изпълнена допълнително. Вещото лице сочи още, че за отсечката В-С означението не е като за стана, а е само една линия. На екзекутива на л. 20 е изчертана линията.

В ос.з. на 20.07.2020г. е прието от съда за безспорно и ненуждаещо се от доказване, че В.и влизат с автомобили и ползват за паркиране части от ПИ с идентификатор № 10135.2562.1595 по КК и КР на гр. Варна, както и, че те са извършили преграждане в таванското складово помещение без съгласието на ищеца.

Настоящият състав намира за допустими исквете с правно осн. чл 108 и чл. 109 от ЗС, според наведените в исковата молба твърдения. Съображенията изложени в писмения отговор са неотнормими към преценката на съда за допустимостта на исковите претенции, евентуално може да бъдат от значение за основателността им.

По исквете с правно основание чл. 109 от ЗС.

Най-напред съдът следва да се произнесе по допустимостта на иска с правно основание чл. 109 от ЗС, съединен обективно за съвместно разглеждане с иск по чл. 108 от ЗС. Възраженията на ответниците-въззиваеми са свързани с възникналата етажна собственост и това, че дворното място и таванското складово помещения са общи части, а освен това те са придобили през 2020г. 22кв.м.идч. от дворното място. Дори и да се приеме, че е така, нито едно от тези обстоятелства не са основание са се смята искът за недопустим. Искът по чл. 108 от ЗС е претенцията на носителя на едно вещно право за връщане на вещта от лицето, което неоснователно я владее или държи, докато посредством негаторния иск по чл. 109 ЗС се предоставя правна защита на собственика срещу всяко пряко или косвено неоснователно въздействие на трети лица над обекта на правото на собственост, което ограничава, смуцава или пречи за пълноценно ползване на вещта. Искът е осъдителен и с провеждането му се цели да се премахнат последиците от неправомерни действия по отношение на обекта на собствеността или да се преустановят тези действия.

За да е основателен искът по чл. 109 от ЗС, в тежест на „И.ов и К“ ЕООД е да докажат, че са съсобственици на дворното място, както и, че В.и, паркирайки автомобилите си в съсобственото дворно място, неоснователно ограничава правото на собственост на дружеството.

Настоящият състав намира за доказано твърдението на ищите, че са собственици на

290/523 кв.м.ид.ч. от дворното място и трети за спора лица- собствениците на апартамента на ет. 1 от сградата ЙО.Б.Ш. и Р.Я.Ш., като са придобили ид.ч. от дворното място по силата на договор за покупко- продажба от предишната собственица В. Х., обективиран в НА № 78, том III, рег.№ 11665, нот. дело № 438/2009г. на нотариус С. Д. от 10.12.2009г. и на осн. чл. 272 от ГПК препраща към тях. Съдът споделя напълно мотивите на ВРС, защо счита, че дворното място е съсобствено между „И.ов и К“ ЕООД и Ш. и не представлява обща част на сградата, в съотношение такова, съответно на стойностите на самостоятелните обекти в сградата. Доколкото сградата е възникнала по силата на учредено вещно право на строеж в полза на собствениците на самостоятелни обекти, то освен построяването на сграда с най-малко двама различни собственици на обекти, за да представлява обща част дворното място, върху което е построена, следва да е налице и воля на собствениците за това. Този извод е направен от ВРС и възприет и от въззивния състав, с оглед цитираната в първоинстанционното решение съдебна практика на ВКС. След като не е налице воля за това дворното място да е обща част на сградата, дворното място се подчинява на правилата на чл. 32 от ЗС, а не на режима на ЗУЕС. В подкрепа на изложеното е приеманото от страните решение за разпределение на ползването, като собствениците на апартамент № 1 на ет. 1 ползват дворното място пред входа на сградата за градина, оградили са го, държат навес, ползван от тях като складово помещение и паркират колата си, ограничение, зачитано от останалите собственици-„И.ов и К“ ЕООД и Б. и И. В.и и съобразяващи се с него и понастоящем. Ако се вземе предвид подписаното от Ш. и праводателката на страните по настоящото дело-В. АС. Х. споразумение /разпределение на ползването/ с нотариална заверка на подписите от 29.06.2007г., то видно ползваната от Ш. част от дворното място съвпада с разпределеното им, при съпоставка със скица-проект към споразумението и заключението по първата допусната от ВРС техническа експертиза. Ищцовото дружество, като правоприемник на Х. следва да ползва останалата част от дворното място. Вярно, че обстоятелствата при които е било извършено са се променили, доколкото има нови собственици на обекти в сградата. Би могло да се иска ново разпределение, но до постигане на съгласие или произнасяне на съда, предходното обвързва страните, съответно правоприемниците им. От договор за даР.е № 37, т. 1, рег. № 1360, дело № 36/2020г. на нотариус Тодор Милков, Ш. са дарили на В.и 22кв.м.ид.ч. от дворното място. Следва да бъдат взети предвид фактите, настъпили след предявяване на исковите претенции, на осн. чл. 235, ал. 3 от ГПК, което означава ,че следва да бъде отчетени новопридобитите от В.и права, по силата на сключения договор за даР.е. Те следва да ползват, съответна на правото им площ от дворното място, в обхвата на ползваната от третите за спора лица-ШиВ.и. Ползвайки за паркинг площта от дворното място зад сградата им, непосредствено до басейна в съседния имот, попадащо в разпределената на правоприемника на Х. част от дворното място, В.и пречат на правото на собственост на ищите, сегашни въззиваеми. Искът им е основателен. Първоинстанционното решение следва да бъде потвърдено в частта.

Искът с правно основание чл. 109 от ЗЗД относно 1/2 ид.ч. от таванското складово помещение е частично основателен.

Видно от НА № 56, т. 3, рег. № 2970 ,дело № 404/2008г. на нотариус Е.Д., поправян многократно след това и НА № 78, том 3, рег. № 11665, дело № 438/2009г. на пом.нотариуса на нотариус С. Д., двете страни се легитимират като собственици на 1/2 ид.ч. от таванското складово помещение, с полезна площ от 18.18 кв.м. Според проведените на първа и въззивна инстанция СТЕ се установява, че таванското помещение е разделено на две части. Едното от тях ,обозначено от вещите лица като Помещение № 1 е с площ от 7.8 кв.м., а другото Помещение № 2 с площ от 13 кв.м. Няма спор и се установява, че таванското складово помещение е с увеличени размери, в сравнение с първоначалния, одобря план на първата снимка на л. 73 от въззивното дело ,в сравнение с обекта на втората снимка на същата страница. Затова е представен и екзекутив, с нанесените при изграждането промени. В хода на първоинстанционното производство обаче се оказва, че екзекутивите, съхранявани в Район „Приморски“ и архива на района при Община-Варна са два, различаващи се по забелени с коректор участъци на таванското помещение, включително на част от стената във вътрешността на таванското помещение, посочена от вещото лице М.А. на скица на л. 75 от въззивното дело, с отсечката В-С. В една част вещото лице установява, че в участъка А-В, която стена винаги е съществувала и в участъка Д-С, като т. Д е поставена от съда за улеснение, стената е от бетонови блокчета. В отсечката В-Д е съществувала врата, разположена срещу стълбището, както сочат разпитаните по делото свидетели, която в момента е затворена с гипсокартон. Вярно, че не може да се установи кой, кога и защо е забелил означената преди това стена. Важното е , че тя е нанесена в екзекутив и той се съхранява в Район „Приморски“, видно от архитектурен проект /екзекутив/ на л. 20 по настоящото дело. Дори и да се установява, че отсечката Д-С не е посочена с необходимото за стена означение, грешките или неточностите не следва да бъдат разглеждани в ущърб на страните. Щом стената е означена на съхранявания екзекутив, тя е била предвидена и като са я изградили В.и, те само са изпълнили предвижданията на плана. В отсечката В-Д обаче има предвидена в екзекутива врата и като са я затворили с гипсокартон В.и са извършили действие, с което пречат на „Иваянов и К4 ЕООД да упражнява правото си на собственост. След като е собственик на 1/2 ид.ч. от таванското помещение, то не следва да му бъде попречено да ползва имота си според обема права, които притежава. Неоснователни са възраженията на В.и, че като е предвидено дружеството да ползва помещението № 1 от таванското складово помещение, с това не се нарушават правата, понеже ползва почти такава площ, която съответства на правата му и разликата от 7.8 кв.м., каквато е площта на помещение № 1 и половината от 18.18 кв.м. или 1.29 кв.м. е незначителна. Не е незначителна и като притежава 1/2 ид.ч. от таванското складово помещение, което е предвидено за построяване, това означава, че може да ползва 9.09 кв.м. ид.ч. от цялото помещение, и не по-малко, още повече, отреденото му, чрез затваряне на съществуващата врата помещение с посочената от вещите лица конфигурация. Неоснователно е възражението на „И.ов и К“ ЕООД в отговора на въззивната жалба, че възможността да се навеждат нови твърдения и да се събират доказателства е преклудирана до първото по делото пред ВРС съдебно заседание.

Наличието на два различаващи се един от друг ексекутиви, установено в хода на първоинстанционното дело и направените оспорвания и искания за събиране на доказателства, оставени без уважение, представляват процесуални нарушения, които следва да бъдат отстранени от въззивния съд.

„И.ов и К“ ЕООД, като собственик на 1/2ид.ч. от таванското складово помещение, не може да упражнява в пълен обем правата си на собственост, след затваряне на съществуващата в таванското помещение врата, в отсечката В-Д на скицата на л. 75 по делото. В.и следва да бъдат осъдени да премахнат поставения от тях гипсокартон.

Първоинстанционното решение в тази част следва да бъде отменено в частта на този иск и постановено друго с което бъде уважен иска за отсечката В-Д и отхвърлен за Д-С.

По иска с правно основание чл. 108 от ЗС.

Уважаването на предявения от ищите, понастоящем въззивници, искове с правно основание чл.108 ЗС предполага установяването наличието на следните предпоставки – право на собственост в патримониума на ищите спрямо процесния имот, упражнявана фактическа власт от страна на ответниците и липса на противопоставими права, въз основа на които да владеят същия.

Във настоящия случай въззивниците не спорят, че „И.ов“ ЕООД се легитимира като собственик на 1/2ид.ч. от таванско складово помещение с площ от 18.18кв.м.ид.ч., по силата на договор за покупко продажба на недвижимия имот, обективиран в НА № 78, т. III, рег. № 4665, дело № 438/2009г. на помощник нотариуса на нотариус С. Д., наред с апартамент 2 и 290/523кв.м.ид.ч. от дворното място.

Според приетото с тълкувателно решение № 3 от 05.01.2022г. на ВКС по ТД № 3/2020г. на ОСГК, при иск по чл. 108 от ЗС, предявен от съсобственик срещу друг съсобственик за идеална част от съсобствен недвижим имот, съдът може да уважи искането за предаване владението върху претендираната идеална част, когато ответникът е установил фактическа власт върху имота, надхвърляща правата му и с това е нарушил владението на ищеца.

Според т. 2А от Тълкувателно решение № 4/14.03.2016 г. по т. д. № 4/2014 г. на ОСГК на ВКС, съдът, сезиран с осъдителен иск по чл.108 от Закона за собствеността, следва да се произнесе с отделен установителен диспозитив за принадлежността на правото на собственост към патримониума на ищеца.

Искът в установителната си част следва да бъде уважен. Доколкото в първото по делото о.с.з. на 13.07.2021г. след извършения доклад от въззивния съд на въззивната жалба и писмения отговор на въззиваемото дружество въззивниците, чрез процесуалния си представител са заявили, че не обжалват решението на ВРС в установителната част на иска по чл. 108 от ЗС, то производството по въззивната жалба в тази част следва да бъде

прекратено, на осн. чл. 264 от ГПК.

Основателен е искът и в осъдителната си част, доколкото се установява, както беше посочено вече по-горе, че дружеството е собственик на 1/2ид.ч. от таванското складово помещение с площ от 18.18кв.м., а В.и са го преградили и ползват по-голяма част от него, несъответна на притежаваната от тях 1/2ид.ч. Видно, те са установил фактическа власт върху имота, надхвърляща правата им и с това са нарушили владението на ищеца.

В.и следва да бъдат осъдени да предадат владението на 1/2ид.ч. от таванското помещение на „И.ов и К“ ЕООД.

Първоинстанционното решение следва да бъде потвърдено в тази си част.

С оглед изхода на спора и направеното от двете страни искане за присъждане на разноси, ищите следва да бъдат осъдени да заплатят на ответниците по първоинстанционното дело разноси, на осн. чл. 78, ал. 3 от ГПК в размер на 750.00лв., според уважената част от исковете, като с оглед направеното възражение за прекомерност, съдът е намалил заплатеното адвокатско възнаграждение от 10000.00лв. на 4500.00лв., според високата фактическа и правна сложност на спора, за отхвърлената част от исковете. На осн. чл. 78, ал. 1 от ГПК В.и следва да бъдат осъдени да заплатят на „И.ов и К“ ЕООД разноси в размер на 1688.34лв., с оглед уважената част от исковете. За въззивната инстанция В.и следва да бъдат осъдени да заплатят на „И.ов и К“ ЕООД разноси в размер на 1000-.00лв., според уважената част от исковете, а „И.ов и К4 ЕООД следва да бъде осъден да заплати на В.и разноси за въззивната инстанция в размер на 383.33лв.

Водим от горното, съдът

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА решение № 260918/15.03.2021г. по гр.д.№ 18978/2019г. по описа на Районен съд – Варна, 41-ви състав, **в частта** с която Б. Н. В. ЕГН ***** и ИВ. Г. В. ЕГН 4902081187, двамата от гр. Варна, жк „Бриз“, м. „Свети Никола“, № 1595, ет. 3, ап. 3 са осъдени да преустановят действията си с които пречат на „И.ов и К“ ЕООД ЕИК 200862661 и седалище и адрес на управление гр.Варна ж.к.„Бриз“ м-ст „Свети Никола“ № 1595 ет.2 ап.2, да ползва собствените си 290/532кв.м.ид.ч. от имот с идентификатор № 10135.2562.1595 по КК и КР на гр. Варна, район „Приморски“, жк „Бриз“, м. „Св.Никола“ с площ от 532кв.м. и които действия се изразяват във влизане с автомобил и паркиране, в частта от имота, която съгласно споразумение от 29.06.2007г. е разпределено за ползване от праводателката В. АС. Х., на осн. чл. 109 от ЗС; **в частта**, в която Б. Н. В. ЕГН ***** и ИВ. Г. В. ЕГН 4902081187, двамата от гр. Варна, жк „Бриз“, м. „Свети Никола“, № 1595, ет. 3, ап. 3 са осъдени да предадат на „И.ов и К“ ЕООД, ЕИК 200862661 владението върху имота, като му осигурят достъп до ползване на 1/2ид.ч. от таванското складово помещение, на основание чл.108 ЗС и **в частта** в която Б. Н. В. ЕГН ***** и ИВ. Г. В. ЕГН 4902081187, двамата от гр. Варна, жк „Бриз“, м. „Свети Никола“, № 1595, ет. 3, ап. 3 са осъдени да заплатят на „И.ов и К“ ЕООД, ЕИК 200862661 разноси за първата инстанция в

размер на **1688.34лв.**, на осн. чл.78, ал.1 ГПК.

ОТМЕНЯ решение № 260918/15.03.2021г. по гр.д.№ 18978/2019г. по описа на Районен съд – Варна, 41-ви състав, **в частта** в която Б. Н. В. ЕГН ***** и ИВ. Г. В. ЕГН 4902081187, двамата от гр. Варна, жк „Бриз“, м. „Свети Никола“, № 1595, ет. 3, ап. 3 са осъдени да преустановят действията си, с които пречат на „И.ов и К“ ЕООД, ЕИК 200862661 да ползва собствените си ½ ид.ч. от Таванско складово помещение находящо се на таванския етаж в подпокривно пространство с полезна площ от 18.18 кв.м. в жилищна сграда с идентификатор № 10135.2562.1595.3 като премахнат неоснователно изградена стена разделяща Таванско складово помещение на две отделни помещения, на основание чл.109 ЗС и **в частта** в която Б. Н. В. ЕГН ***** и ИВ. Г. В. ЕГН 4902081187, двамата от гр. Варна, жк „Бриз“, м. „Свети Никола“, № 1595, ет. 3, ап. 3 са осъдени да заплатят на „И.ов и К“ ЕООД, ЕИК 200862661 разноски за първата инстанция за разликата **над 1688.34лв. до присъдените 2026.00лв.**, на осн. чл. 78, ал. 1 от ГПК и вместо това **ПОСТАНОВЯВА:**

ОСЪЖДА Б. Н. В. ЕГН ***** и ИВ. Г. В. ЕГН 4902081187, двамата от гр. Варна, жк „Бриз“, м. „Свети Никола“, № 1595, ет. 3, ап. 3 да преустановят действията си с които пречат на „И.ов и К“ ЕООД, ЕИК 200862661 да ползва собствените си ½ ид.ч. от Таванско складово помещение находящо се на таванския етаж в подпокривно пространство с полезна площ от 18.18 кв.м. в жилищна сграда с идентификатор № 10135.2562.1595.3 по КК и КР на гр. Варна, като премахнат неоснователно затворената с гипсокартон съществувала врата, **в отсечката В-Д на скицата на л. 75 от настоящото дело**, която скица приподписана от въззивния състав представлява неразделна част от решението, с което се разделя Таванско складово помещение на две отделни помещения, на основание чл.109 ЗС.

ОТХВЪРЛЯ иска на „И.ов и К“ ЕООД, ЕИК 200862661 за осъждане на Б. Н. В. ЕГН ***** и ИВ. Г. В. ЕГН 4902081187, двамата от гр. Варна, жк „Бриз“, м. „Свети Никола“, № 1595, ет. 3, ап. 3, с искане да преустановят действията си с които пречат на „И.ов и К“ ЕООД, ЕИК 200862661 да ползва собствените си ½ ид.ч. от Таванско складово помещение находящо се на таванския етаж в подпокривно пространство с полезна площ от 18.18 кв.м. в жилищна сграда с идентификатор № 10135.2562.1595.3 по КК и КР на гр. Варна, като премахнат неоснователно изградената стена **в отсечката Д-С на скицата на л. 75 от настоящото дело**, която скица приподписана от въззивния състав представлява неразделна част от решението, с което се разделя Таванско складово помещение на две отделни помещения, на основание чл.109 ЗС.

ОСЪЖДА „И.ов и К“ ЕООД, ЕИК 200862661 да заплати на Б. Н. В. ЕГН ***** и ИВ. Г. В. ЕГН 4902081187, двамата от гр. Варна, жк „Бриз“, м. „Свети Никола“, № 1595, ет. 3, ап. 3, разноски за първата инстанция в размер на **900.00лв.**, на осн. чл. 78, ал. 3 от ГПК.

ОСЪЖДА Б. Н. В. ЕГН ***** и ИВ. Г. В. ЕГН 4902081187, двамата от гр. Варна, жк „Бриз“, м. „Свети Никола“, № 1595, ет. 3, ап. 3 да заплатят на „И.ов и К“ ЕООД, ЕИК 200862661 разноски за въззивната инстанция в размер на **1000.00лв.**, на осн. чл. 78, ал.

1 от ГПК.

ОСЪЖДА „И.ов и К“ ЕООД, ЕИК 200862661 да заплати на Б. Н. В. ЕГН ***** и ИВ. Г. В. ЕГН 4902081187, двамата от гр. Варна, жк „Бриз“, м. „Свети Никола“, № 1595, ет. 3, ап. 3, разноси за въззивната инстанция в размер на **383.33лв.** на осн. чл. 78, ал. 3 от ГПК.

Решението подлежи на обжалване пред Върховния касационен съд в едномесечен срок от връчването му на страните при условията на чл.280 ГПК.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____