

# ПРОТОКОЛ

№ 366

гр. Варна, 01.03.2022 г.

**ОКРЪЖЕН СЪД – ВАРНА, IV СЪСТАВ**, в публично заседание на двадесет и осми февруари през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Мая Недкова

Членове: Константин Д. Иванов  
мл.с. Ивалена Орл. Димитрова

при участието на секретаря Цветелина Н. Цветанова  
Сложи за разглеждане докладваното от мл.с. Ивалена Орл. Димитрова  
Въззивно гражданско дело № 20213100502618 по описа за 2021 година.  
На именното повикване в 14:00 часа се явиха:

Въззивниците **А. В. М. и ЮР. Н. ЦВ.**, редовно призовани, не се явяват, представляват се от **адв. П.С.**, редовно упълномощен и приет от съда от преди.

Въззиваемата страна **„ЗАНЕКС ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ“ ЕООД**, редовно призовано, представлява се от **адв. И.А.**, редовно упълномощена и приета от съда от преди. Явява се и управителят на дружеството.

**АДВ. С.:** Моля да се даде ход на делото.

**АДВ. А.:** Моля да се даде ход на делото.

**СЪДЪТ** намира, че не съществуват процесуални пречки по хода на делото, поради което

## **О П Р Е Д Е Л И** **ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО И ГО ДОКЛАДВА**

съгласно **Определение № 352/26.01.2022г.**

**АДВ. С.:** Запознат съм с доклада, нямам възражения. Поддържам въззивната жалба, оспорвам отговора.

**АДВ. А.:** Запозната съм с доклада, нямам възражения. Оспорвам въззивната жалба, поддържам отговора.

**СЪДЪТ** докладва постъпила молба с **вх. № 4580/23.02.2022г.** от процесуалния представител на въззивниците, с която са изложили настъпили факти на 23.02.2022г. и през

нощта на 13.02.2022г. срещу 14.02.2022г., касаещи прекъсване на захранването в ж.к. „Е.“, както и инцидент, при който неизвестно лице с МПС е преминало през тротоара до оградата на имота, в който се намира жилищният комплекс и се е врязало в дървена конструкция, представляваща входна врата към имота с дървени колони и навес. Към молбата има приложени снимки.

**СЪДЪТ** дава възможност на въззиваемата страна да се запознае с постъпилата молба и приложените снимки.

**АДВ. А.:** Запознах се.

**АДВ. С.:** Поддържам молбата да се приеме, нововъзникнали са обстоятелствата.

**АДВ. А.:** Считам, че не следва да се приемат, такива претенции не са заявени първоначално. Не мога да се съглася, че са нововъзникнали обстоятелства, те са предмет на друга претенция, а не на настоящата.

**АДВ. С.:** Не изразявам претенции с молбата, а изяснявам фактическите обстоятелства.

**УПРАВИТЕЛЯТ НА ДРУЖЕСТВОТО:** Не оспорваме обстоятелството, че някой е съборил портала, полицията в момента разследва кой го е направил, но това не касае делото. То е един дървен портал, кола се врязала в него, не е беседка това. Не оспорвам, че снимките касаят процесния обект.

Предвид изразеното от страните становище **СЪДЪТ**

### **О П Р Е Д Е Л И:**

**ПРИЕМА ЗА БЕЗСПОРНО УСТАНОВЕНО** обстоятелството, че през нощта на 13.02.2022г. срещу 14.02.2022г. неизвестно лице с неизвестно МПС е навлязло в комплекс „Е.“ в к.к. „З.п.“, и е съборило дървен портал, представляващ вход към комплекса, както и че приложените към молбата на въззивниците снимки касаят именно процесния комплекс и портал - вход към комплекса.

**СЪДЪТ** по искането на въззивниците за приемане като доказателства по делото на приложените към докладваната в днешно съдебно заседание молба с вх. № 4580/23.02.2022г. осем броя снимки счита, че същите са относими и допустими, и следва да бъдат приобщени като веществени доказателства по делото, като бъде извършен оглед на веществени доказателства на основание чл. 204 от ГПК без участието на свидетели и вещи лица, поради което

### **О П Р Е Д Е Л И:**

**ПРИЕМА и ПРИЛАГА** като веществени доказателства по делото представените към

молба вх. № 4580/23.02.2022г. от въззивниците осем броя снимки.

**ПРИСТЪПВА на основание чл. 204 от ГПК** към извършване на оглед на снимки, представени от въззивниците с молба с вх. № 4580/23.02.2022г., като номерира същите собственооръчно от № 1 до № 8.

**СЪДЪТ** приканва страните да се приближат към съдебния състав за извършване на оглед на вещественно доказателство /снимки/.

**СЪДЪТ** номерира снимките от № 1 до № 8, както следва:

**Снимка № 1:** На същата се вижда в далечината изградена жилищна сграда, пред нея има дървен портал, изграден върху плочи, който в едната си част е разрушен в основата, и пред него за дърво и стълб има опъната предпазна лента в бяло и червено.

**Снимка № 2:** На основа от плочи се вижда дървен портал, който в дясната си част е със съборена колона, разрушена в горната част към покривната конструкция на портала; в лявата си част е с разрушена в основата конструкция на носещата колона; в задната лява част е разрушена в основата носещата колона на конструкцията. Задната част на конструкцията е решетка с жив декоративен плет, зад нея се вижда паркирал лек автомобил, а зад него се вижда жилищна сграда.

**Снимка № 3:** Върху основа от плочи се вижда част от дървен портал, на предна линия има носеща колона, която е разрушена в основата си, под нея има белезникава метална тръба. По земята има разхвърляна пръст и част от табела. Зад колоната има извадена и разрушена саксия тип „кашпа“ - голяма, в която е засадено декоративно увивно растение, което се хваща за декоративната дървена решетка в задната част на конструкцията. Вляво зад колоната се вижда бяла метална тръба, над нея - част от обезопасителна бяло-червена лента, зад декоративната решетка се вижда част от паркирал лек автомобил.

**Снимка № 4:** Върху плочи се вижда извадена от основата носеща греда на дървена конструкция, наклонена на една страна към тревна площ и декоративен храст. В горната част на снимката се вижда част от декоративната решетка на конструкцията и зад тях - опъната предпазна бяло-червена лента.

**Снимка № 5** представлява перспектива - далечен план на снимка № 2, която е описана по-горе.

**Снимка № 6** представлява перспектива - далечен план на снимка № 4, като в горната задна част над декоративната дървена решетка на дървената конструкция се вижда изградена жилищна сграда.

**Снимка № 7:** На плочи се вижда част от дървена конструкция, като на преден десен план се вижда част от носеща колона на конструкцията, извадена и разрушена в основата, и извадена от основата носеща колона на дървената конструкция вляво на снимката. Още по-наляво, в края на снимката се вижда останалата част от дървената конструкция, зеленина, декоративни увивни растения по решетката на дървената конструкция и опъната между тях предпазна лента. Между двете колони се вижда вдигната от земята дървена врата като решетка, която е свободно подвижна и закрепена само към едната колона.

**Снимка № 8:** В близък се вижда описаното на снимка № 7, а именно носеща дървена колона на дървената конструкция, извадена и разрушена от земята, счупени дъски и други части върху плочите, върху които е изградена самата конструкция. На заден план се вижда декоративната решетка с декоративните растения, част от дървената конструкция, и вратата на конструкцията.

**АДВ. С.:** Нямам доказателствени искания. Представям списък с разноси.

**АДВ. А.:** Нямам доказателствени искания. Представям списък с разноси.

**СЪДЪТ**

**О П Р Е Д Е Л И:**

**ПРИЕМА и ПРИЛАГА** по делото представените от страните списъци с разностите и доказателствата за извършването им.

Предвид становищата на страните и отсъствието на направени доказателствени искания, **СЪДЪТ** счете делото за изяснено от фактическа страна, поради което

**О П Р Е Д Е Л И:**

**ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО ПО СЪЩЕСТВО**

**АДВ. С.:** Моля да отмените обжалваното решение на Районен съд - Варна и да уважите предявените искове с правно основание чл. 109 от ЗС. Съгласно чл. 64 от ЗС носителите на правото на строеж могат да ползват терена, доколкото е необходимо да използват обектите си на собственост. Това е право на суперфициарните собственици, в настоящия случай включва и правото да се ползват елементите и съоръженията, които са принадлежност по смисъла на чл. 97 от ЗС към сградите – етажна собственост, тъй като принадлежността следва главната вещ съгласно чл. 98 от ЗС. Суперфициарните собственици имат правото да ползват обектите на инфраструктурата, които представляват прилежащи части, както е посочено в §1 от ЗУЕС, като разходите за поддръжката им и начина на ползване се определят от етажната собственост, а не от собственика на поземления имот. Фактът, че изградената инфраструктура е принадлежност по смисъла на чл. 97 от ЗС към

главната вещ, т.е. сградите, а не е приращение към земята, е доказан с многобройните доказателства, които сме представили в първоинстанционното производство, както и от заключението на съдебно-техническата експертиза. Тази инфраструктура представлява басейн, алеи, озеленяване, поливна система, система за видеонаблюдение и т.н. Нещо повече, вещото лице в съдебно-техническата експертиза дава заключение, че стойността на тази инфраструктура е включена и в стойността на самите жилищни обекти. Също така като потвърждение на това в самия нотариален акт, с който ответниците са закупили земята, ясно е отбелязано, че той е закупен заедно с всички подобрения, приращения и съоръжения в имота, свързани с поддръжката на съществуващите в имота три жилищни сгради. Всъщност към момента на закупуването на този имот, те са знаели, че изградената инфраструктура е свързана с поддръжката на жилищните сгради. В тази връзка и по делото са направени съдебни признания на този факт, които подробно сме описали във въззивната жалба, но съдът не го е ценил в своето решение. Изградената инфраструктура не е приращение към земята, а е допълващо застрояване към главната вещ - сградите в обекта. Установи се по делото, че ответникът пречи на моите доверители да използват тази инфраструктура. Беше приложена и преписка от полицията, където са обвинени, че косят тревата, за което трябва да отговарят за самоуправство и че поддържат зелената система в комплекса, който факт беше квалифициран като самоуправство. Всички разходи за поддръжката на тази зелена система – косене на трева и т.н., се поема от етажната собственост, за което сме представили доказателства по делото. Съвсем скоро, както сме отбелязали в молбата, ответниците изключиха и ел. захранването на обекта, алеите сега са тъмни, пред блоковете е тъмно, входовете не са осветени, и това съставлява реална опасност за живота и здравето на живущите. По отношение на главната врата, както сме отразили в молбата, след събарянето не са предприети никакви действия за нейното възстановяване, а там е главният вход на жилищната сграда. Другият вход откъм подземния паркинг е с много стъпала, без рампа за трудноподвижни хора със затруднения, което създава големи затруднения за майки с колички, както и за трудноподвижните живущи в комплекса. В заключение искам да отбележа, че компонентите към тази инфраструктура, която представлява помпи, поливна система, система за видеонаблюдение и т.н., са дотолкова важни, доколкото могат да служат за ползването на тази инфраструктура. Моите доверители заявяват, че са съгласували с етажната собственост възможността тези компоненти да се закупят и от етажната собственост с нейни средства. Моля да ми бъде предоставен срок за представяне на писмени бележи. Моля да ни присъдите сторените разноски по делото.

**АДВ. А.:** Моля да отхвърлите въззивната жалба като неоснователна. Считаме, че решението на първоинстанционния съд е правилно и е съобразено със събрания доказателствен материал. Не считаме, че са допуснати твърдените нарушения на процесуалния и материалния закон. Претенциите на въззивниците в по-голямата си част касаят ползване на чуждо движимо имущество, а в останалата си част приемаме същите за неоснователни, тъй като по делото не се установява да са налице такива действия от представляваното от мен дружество, с които те да са препятствали достъпа до личните обекти на законно защитими права на въззивниците или други лица, живеещи в сградите. Не

считаме, че инфраструктурата е принадлежност, нито че теренът е обща част. Подробни доводи сме изложили в отговора на въззивната жалба. Не считаме, че са приложими нормите на ЗУЕС спрямо ползването на парцела, доколкото не е проведена предвидената в чл. 4 от ЗУЕС процедура за определяне на прилежаща площ, а от експертизата по делото е установено, че не е налице комплекс от затворен тип. Моля да вземете под внимание доводите ни в отговора на въззивната жалба. Моля да ни присъдите сторените разноси. Моля да ни предоставите срок за представяне на писмени бележки.

**УПРАВИТЕЛЯТ НА ДРУЖЕСТВОТО:** Жилищните сгради са строени етапно, басейнът е отделен етап на строителството. Съгласно допълнителните разпоредби на ЗУТ това са отделни самостоятелни обекти. Първата жилищна сграда е въведена в експлоатация през 2007г., тя се е ползвала години наред преди да е построен този басейн в този терен. Басейнът и жилищните сгради нямат конструктивна връзка, той е изцяло изграден в свободната част на двора, не е принадлежност към нито една от трите сгради, защото не е обща част. Той има отделно разрешително за строеж и отделен акт за въвеждане в експлоатация като самостоятелен обект. Самите сгради също са се ползвали години наред след въвеждането си в експлоатация, когато в имота изобщо не е имало басейн. По отношение на тока има осем неплатени сметки за ток, той се води все още към нашата фирма. Токът беше спрян, защото не е плащан ток от август месец. Имаше инцидент с кола на портала, блъснат е порталът, чакаме все още становище от полицията. Тази кола има „Гражданска отговорност“, ако я намерят коя е, можем да търсим някакви разноси. Порталът е движима вещ, ние сме го купили с договор за покупко-продажба на движима вещ, отделно от покупката на имота.

**АДВ. С.:** По отношение на комплекса ответниците много добре са знаели, като са купували земята, че купуват земя е в затворен тип комплекс. Това е видно от самия договор, който са представили като доказателство по делото, където изрично е казано, че купуват земя в затворен тип комплекс. Всъщност те са купили земята с идеята да заместят инвеститора и да станат един домоуправител, който да стопанисва този комплекс. Това е отбелязано и в договора, даже имат срок да сключат договори със собствениците в комплекса, има го по делото. Те са били напълно със съзнанието, че купуват имот в затворен комплекс. По отношение на басейна от заключенията на вещите лица и приложената документация по изграждането на басейна, е ясно, че този басейн не е за общо ползване, а е изграден единствено за ползване от собствениците на комплекса. Към този басейн няма спасители, няма трибуни, няма отделен вход и т.н., т.е. той не отговаря на изискванията за самостоятелен обект на собственост.

**УПРАВИТЕЛЯТ НА ДРУЖЕСТВОТО:** Инфраструктурата е била предназначена за нещо конкретно, собственикът ѝ е дал конкретно предназначение, в случая предишният собственик я е ползвал с търговска цел, а в самите договори за поддръжка, които са приложени, пише договор за ползване на инфраструктурите и поддръжка, ние сме си плащали за ползване на тази инфраструктура.

**СЪДЪТ** счете делото за изяснено от правна и фактическа страна и **ОБЯВИ**, че ще се

произнесе с решение в законния срок.

**СЪДЪТ** дава възможност на процесуалните представители на страните да депозират писмени бележки в едноседмичен срок от изготвяне на протокола за въззивниците, съответно десетдневен срок от изготвяне на протокола за въззиваемата страна.

**ПРОТОКОЛЪТ** е изготвен в съдебно заседание, което приключи в **14:34 часа**.

**Председател:** \_\_\_\_\_

**Секретар:** \_\_\_\_\_