

РЕШЕНИЕ

№ 10631

гр. София, 03.10.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 45 СЪСТАВ, в публично заседание на двадесет и трети юни през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: **ГЕРГАНА К. ГЕОРГИЕВА**

при участието на секретаря **СИЛВИЯ К. ЗЛАТКОВА**
като разгледа докладваното от **ГЕРГАНА К. ГЕОРГИЕВА** Гражданско дело
№ 20211110146990 по описа за 2021 година

Производството е образувано по предявен от етажните собственици на самостоятелни обекти в сграда в режим на етажна собственост, находяща се на адрес: гр. София, ул. „АДРЕС“ НОМЕР срещу /ФИРМА/ осъдителен иск с правно основание чл.109 ЗС.

В исковата молба се твърди, че ищите са собственици на самостоятелни обекти на жилищна сграда с подземен гараж, находяща се на адрес: гр. София, ул. „АДРЕС“ НОМЕР, заедно с прилежащи идеални части от общите части на сградата. Поддържа, че притежаваните от отделните собственици идеални части от сграда и земя се установява от площоразпределението, изготвено от инж. М.К., според което, на ниво „Сутерен“ са разположени обекти, сред които и обект „Помещение“. Твърди се, че от

момента на въвеждане в експлоатация на обекта, до момента на подаване на исковата молба на етажните собственици не е бил предоставен ключ и не е осигурен достъп до обекта. Поддържа се, че процесното помещение н фигурира като самостоятелен обект, а е проектирано и изпълнено като помещение за целия комплекс, поради което има статута на обща част. Твърди се, че в процесното помещение се явява обща част и по своето предназначение и като такава е предвидено, и в инвестиционния проект. Освен изложеното, се сочи и че в инвестиционния проект няма предвидено и изпълнено друго помещение, което по своето функционално предназначение да обслужва етажната собственост. Твърди се, че от момента на въвеждане в експлоатация на обекта, до момента на подаване на исковата молба на етажните собственици не е бил предоставен ключ и не е осигурен достъп до обекта и така били лишени от възможността да ползват помещението. Поддържа се, че етажните собственици са изпратили до ответното дружество писмо с молба за осигуряване на достъп, като дружеството отказало, с твърдение, че същото е собственик на процесното помещение. Молят съда да постанови решение, с което да осъди ответното дружество да преустанови по отношение на собствениците на самостоятелни обекти в СЕС, действията, с които ограничава ползването и достъпа до общите части на сградата, в частност „общо помещение“ със застроена площ от 17,44 кв.м. на етаж сутерен /кота –

3,15/, като предостави ключ за тях

Ответникът оспорва предявените иски с твърдения неоснователност на предявените иски. Счита, че разположеното на ниво „Сутерен“ помещение не се явява обща част, а е индивидуална негова собственост.

В съдебно заседание ищецът собствениците на самостоятелни обекти в ЕС, находяща се в гр.София, ул. „АДРЕС” НОМЕР, редовно призован, се представлява се от адвокат С., който поддържа исковата молба и моли за уважаване на исковата претенция.

Ответникът /ФИРМА/, редовно призован в съдебно заседание, се представлява се от адвокат А., който поддържа отговора на исковата молба и моли за отхвърляне на иска.

Съдът, след като обсъди доводите на страните и събраните по делото писмени доказателствата на основании чл. 235, ал.2 от ГПК и по свое вътрешно убеждение на основание чл. 12 от ГПК, намира от фактическа и правна страна следното:

От приетата по делото Книга на собствениците в жилищна сграда в режим на етажна собственост, находяща се в АДРЕС, ул. „АДРЕС” НОМЕР, се установява, че определени лица са собственици на самостоятелни обекти в сградата на горепосочената ЕС, които са активно легитимирани да предявят настоящата искова претенция.

Процесната ЕС се установява, че е възникнала още през 2018г., видно от приетите по делото писмени доказателства за извършени транслативни сделки /договор за прехвърляне на недвижим имот, обективиран в Нотариален акт № 7, том VII, рег. № 18180, дело № 1066 от 18.12.2018г./. Видно от приетото по делото планообразуване, изготвено през м.04.2017г. от инженер М.К., етажните собственици са закупили самостоятелни обекти в сграда № 1 с идентификатор 68134.305.415.1.6, разположена в поземлен имот с идентификатор 68134.305.415, с административен адрес в гр. София, ул. „АДРЕС” НОМЕР, заедно с прилежащите идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху УПИ Х-90, кв.31а, в който е изградена сградата. За сградата е издадено Разрешение за строеж № 10 от 30.03.2017г., влязло в сила на 24.04.2017г., като същата е въведена в експлоатация с Удостоверение за въвеждане в експлоатация № 39 от 20.01.2020г.

От приетата по делото седебно-техническа експертиза, която съдът кредитира, като компетентно изготвена и съотнасяема на останалия, приет по делото доказателствен материал и от приетото по делото планообразуване и строителни книжа, се установява, че в сградата съществуват 17 самостоятелни обекта, 14 апартамента, офис, гараж № 1 и гараж № 2, като на ниво „Сутерен” са разположени обекти, сред които и обект „помещение” с

площ от 17,44 кв.м.; помещение F1=17.44 кв.м., което участва в общата част $K\%=0,427\%$, $F=0.31$ кв.м., тоест помещението участва в образуване на общите части на Ж.С. с 0,31 кв.м., съобразно притежаваните идеални части на общите части на сградата за ап.6, със застроена площ от 90,59 кв.м. и склад № 5 от 3,66 кв.м., заедно с прилежащите 16,045% ид.ч, равняващи се на 20,63 кв.м. от общите части на сградата и правото на строеж върху УПИ, видно от приетия по делото НА № 7/2018г.; за ап.6 от площоразпределението в общи части индив.Кич $\%=8.303\%$ от 180,06=14.95 кв.м.; за ап.6 от площоразпределението в общи части $K\%=7.554$ от 72,05=5,44 кв.м., за склад № 5 Кич $\%=0.098\%$ от 180,06=0.18 кв.м.; за склад 5, в общи части $K\%=0.090$ от 72,05=0.06 кв.м. или общо 20,63 кв.м., или в заключение вещото лице е посочило че процесното помещение участва с 0,31 кв.м. във формирането на общата площ F4 от 72,05 кв.м., като за № 7/2018г., прилежащите идеални части площ от общите части на сградата възлизат на 20,63 кв.м., така както е онагледено цифрово по-горе, като по делото няма данни за промяна предназначението на помещението.

По делото е приет проект, както и обяснителни записки, от които се установява, че процесното помещение е предвидено в него начина на строителството.

От приетия по делото на лист 7 Протокол от проведено ОС на собствениците на самостоятелни обекти в сграда в

режим на ЕС от 02.07.2020г., се установява, че ОС е взело решение № 2 по т.2.10, както следва: „Съгласно чл. 5, ал.1,т.1 от ЗУЕС на всички собственици на етажната собственост да бъде осигурен достъп до „Общото помещение”, намиращо се на ет.-1, със застроена площ от 17,44 км., при съседни складово помещение № 13”.

Не е спорно по делото, че процесното помещение е във владение на ответното дружество. От приетото по делото писмо /л.31/ от собствениците на ЕС до г-жа С.И., в качеството и на управляваща и представляваща /ФИРМА/ се установява, че ответникът е поканен във връзка с приетото решение на ОС на ЕС да осигури на собствениците на самостоятелни обекти в сградата на ЕС достъп до процесното помещение.

С писмо до собствениците на ЕС г-жа С.И., в качеството и на управляваща и представляваща /ФИРМА/ е отговорила, че ответното дружество е собственик на помещението по силата на НА № 12 от 27.12.2010г. за придобиване на УПИ Х-90, Архитектурен проект, одобрен от Главения Архитект на район Възраждане на 27.03.2017г. издадено Разрешение за строеж № 10 от 30.03.2017г., удостоверение за въвеждане в експлоатация № 39 от 20.01.2020г. и Декларация по чл. 14 от 2020г., което е предопределило последващи действия от страна на собствениците на ЕС, а именно по подаване на жалба до Кмета на район „Възраждане” по която има произнасяне,

видно от писмо от 08.12.2020г. на СО, район Възраждане.

Съдът кредитира горепосочените писмени доказателства, като намира, че именно те установяват осъществяването на релевантните за спора факти и обстоятелства.

Искът по чл. 109 ЗС предоставя възможност за защита на собствеността от въздействия на трети лица, с които се ограничава или затруднява упражняването на правомощията на собственика в пълен обем. Защитата, която се търси с този иск, може да се състои в преустановяване на вредното въздействие върху имота, премахване на последиците от нарушението, или на неговия източник. Действията, с които се пречи на собственика за пълноценно упражняване на правомощията му, могат да произтичат и от регламентирана дейност, когато тя се осъществява неправомерно. Защитата на собствеността в този случай може да се осъществи по административен ред, ако такъв е предвиден, или направо с иска по чл. 109 ЗС /ТР 31/1984 г. на ВС, ОСГК/. Търсената по исков ред защита трябва да съответства на нарушението и да се ограничава с искане за преустановяване само на онези действия или съС.ия, в които се състои неправомерното въздействие върху вещното право на ищеца, без да нарушава правната сфера на нарушителя и да ограничава необосновано неговите права, но същевременно трябва да е от такова естество, че да осигури

възстановяване правата на собственика в пълен обем.

Обект на спора между страните е „помещение” с площ от 17,44 кв.м., разположено на ниво „Сутерен” /кота -3,15/, което според твърденията на ищеца същото съставлява обща част на сградата и има следните съседи: складово помещение № 13. В този случай при разпределянето на доказателствената тежест в процеса, ищецът следва да докаже както правото си на собственост върху самостоятелен обект в сградата, така и фактът на индивидуализацията на спорното помещение като попадащо в режим на етажна собственост по своето предназначение.

Съгласно определението в чл. 38 ЗС, общите части на сграда-етажна собственост обслужват самостоятелните обекти в сградата и предназначението им е да се ползват от всички етажни собственици или само от част от тях, ако има взето решение за това от етажните собственици / чл. 38 ал. 2 ЗС/. Затова съдебната практика приема, че иск по чл. 108 ЗС, предявен от етажни собственици против друг етажен собственик за предаване владението върху общи части би бил недопустим - Р № 113 от 18.01.2021 г. по гр. д. № 1160/2020 г. на ВКС, I гр. о. Защитата при препятстван достъп до общи части е чрез негаторният иск за осигуряване на достъп по чл. 109 ЗС, поради и което настоящата искова претенция е допустима. При спор относно това дали част от сградата е обща част или е част

от самостоятелен обект на правото на собственост, съдът следва да се произнесе в производството по негаторния иск като съобрази доказателствата и прецени дали се касае за обща част /по естеството си или по предназначение/, създадена при изграждане на сградата и дали не е извършено преустройство по-късно, в резултат на което общата част да е променила своето предназначение и да се превърнала в помещение, присъединено към някой от самостоятелните обекти в сградата при спазване на нормативните изисквания за това, предвидено в чл. 185, ал. 2 и ал. 3 ЗУТ. За изменението на предназначението на законно изграден обект се изисква решение на общото събрание на етажните собственици, взето по установения ред, и изрично писмено съгласие на всички собственици - непосредствени съседи на обекта, а когато се завземат общи части - съгласието на всички собственици, изразено с нотариална заверка на подписите. / чл. 185, ал. 2 ЗУТ/. За приобщаване на обща част в сграда - етажна собственост, към самостоятелен обект в етажната собственост или създаване на самостоятелен обект от обща част на сграда - етажна собственост, се сключва договор за прехвърляне на собственост в нотариална форма с останалите собственици в етажната собственост и одобрения проект, въз основа на които се издава разрешение за строеж /чл. 185, ал. 3 ЗУТ/. При неспазване на тези изисквания не настъпва вещно-транслативен ефект / Р № 19 от 23.06.2020 г. по гр. д. № 2689/2019 г. на ВКС, I гр. о. /. Ако са осъществени промени

в сутерена и партерния етаж следва да се прецени дали те са станали още преди възникване на етажната собственост в хода на строителството, в който случай ищите не могат да претендират достъп до помещения, които не са възникнали като общи части или след изграждането на сградата по проект са извършени промени и преустройства. Ако след изграждането на сградата са извършени промени в общите части, с които те са променени и преобразувани или присъединени към обекти на ответника, следва да се установи дали това е станало със съгласието на етажните собственици по реда и при спазване изискванията на чл. 185, ал. 2 и 3 ЗУТ. Относим към спора е въпросът дали изобщо съществуват като самостоятелни обекти на собственост купените от ответното дружество обекти в сутерена и партера или на место това са общи части, като факта, че същите имат самостоятелен идентификатор не ги превръща в самостоятелен обект на собственост – кадастралната карта няма вещно действие.

Съдът преценявайки целия, събран и относим към предмета на спора доказателствен материал, намира, че процесното помещение има характеристиките на „обща“ част в сградата на СЕС и по своето функционално предназначение. От приетия по делото проект, обяснителни записки, площообразуване и изслушаната СТЕ е видно, че процесното помещение е предвидено още в проекта, като ситуирано на ниво „Сутерен“, като съдът в тази връзка се консолидира с посоченото от ищеца, че то е предназначено

да обслужва ЕС, като сервизно такова. По делото не се събра нито едно доказателство, от което съдът да изведе индикации, че още в началото на строителство е извършена промяна, която да навежда на преобразуване предназначението на помещението и присъединяването му към друг самостоятелен обект на правото на собственост в ЕС, нито се извеждат индикации, че това помещение е собственост на ответното дружество.

Съдът отчитайки предназначението на процесното помещение следва да посочи и следното, с оглед възраженията на ответника. С иска по чл. 109 ЗС може да се защитава всяко пряко или косвено посегателство върху правото на собственост, като искът може да бъде насочен срещу всяко лице, което към момента на предявяване на иска поддържа това съС.ие. Предвид характера на общите части и предназначението им, дори когато някои от общите части на сградата се намират в обект, който е индивидуална собственост на някой от етажните собственици, въпреки, че както бе посочено по-горе не се установи титул на собственост на ответника по отношение на спорното помещение, този етажен собственик е длъжен да осигурява достъп до тези общи части на останалите етажни собственици, когато това е необходимо за тяхното поддържане, ремонт и отчитане /ако се касае например за почистване, съхранение на инвентар на ЕС и др./. Поради това предявен от етажни собственици срещу друг етажен собственик иск по чл. 109 ЗС за предоставяне достъп до

общии инсталации на сградата или до помещения, в които са съхраняват вещи, нужни за поддръжка на ЕС е основателен, дори когато тези инсталации и вещи се намират в обект-индивидуална собственост на етажния собственик-ответник по иска. /в този смисъл Р № 124/10.12.2020 г. по гр. д. № 749/2020 г. на ВКС, I гр. о. /.

По гореизложеното и с оглед извършения съвкупен анализ на събраните по делото доказателства, настоящият съдебен състав, приема, че недвижимият имот предмет на предявения за разглеждане иск е безспорно установен като обща част, принадлежаща на ЕС, находяща се гр. София, ул. „АДРЕС” НОМЕР.

По делото безспорно се установи, че към момента на построяване на сградата, където е разположено процесното помещение е изготвен проект, приет по делото, респективно какво е разпределението на обектите съобразно него, съответно по индуктивен път се извежда статута на процесното помещение. От приложените доказателства в кориците на делото, а и вещото лице установява, че са налице доказателства свидетелстващи за това, че процесният имот е разпределен като обща част в сградата на ЕС.

След като помещението има характер на „обща част” по смисъла на чл. 38 от ЗС, то всеки от собствениците на самостоятелни обекти в сградата на СЕС има идеални

части в общите части на сградата, поради което те имат право да искат от ответника да преустанови действията, с които възпрепятства достъпа до това помещение.

По делото безспорно се установи, че помещението е във владение на ответника, поради и което искът като основателен следва да бъде уважен.

При този изход на спора и на основание чл. 78, ал.1 от ГПК право на разноси се поражда в полза на ищеца. Ищецът е заплатил 80,00 лева за държавна такса, депозит за изслушване на САТЕ в размер на 400,00 лева, като се претендира и присъждане на адвокатско възнаграждение в размер на 1200,00 лева, за реалното заплащане на което с оглед постановките на т.1 от ТР № 6/2013г. на ОСГТК на ВКС са налице доказателства на л.114 по делото. Ответникът в последно о.с.з. е направил възражение за прекомерност на адвокатското възнаграждение, което съдът намира за основателно, в предвид цената на иска, правната и фактическа сложност на делото и обстоятелството, че производството приключи в рамките на едно съдебно заседание. Така претендираното за присъждане от ищеца възнаграждение следва да бъде намалено до размера на сумата от 600,00 лева на основание чл. 7, ал.1, т.4 от Наредба № 1/2004г. за минималните размери на адвокатските възнаграждения.

Така мотивиран, съдът:

РЕШИ:

ОСЪЖДА /ФИРМА/, ЕИК *****, по предявения от Собствениците на етажната собственост на „Жилищна сграда с подземни гаражи” с административен адрес в гр.София, ул. „АДРЕС” НОМЕР срещу /ФИРМА/, ЕИК *****, представлявано от С.А.И. и К.И.И., иск с правно основание чл. 109 от ЗС, да преустанови неоснователните действия смущаващи правата на ишците, като предаде на Собствениците на ЕС в гр.София, ул. „АДРЕС” НОМЕР, ключовете за „общо помещение” със застроена площ от 17,44 кв.м., на етаж сутерен /кота - 3,15/, находящо се в сградата на СЕС с идентификатор № 68134.305.415.1.6, построена в УПИ Х-90, с идентификатор № 68134.305.415.

ОСЪЖДА /ФИРМА/, ЕИК ***** ДА ЗАПЛАТИ на собствениците на етажната собственост на „Жилищна сграда с подземни гаражи” с административен адрес в гр.София, ул. „АДРЕС” НОМЕР, сумата в размер на 1080,00 лева, деловодни разноси на основание чл. 78, ал.1 от ГПК.

Решението подлежи на обжалване от страните пред Софийски градски съд в двуседмичен срок от съобщаването.

Съдия при Софийски районен съд: _____