

РЕШЕНИЕ

№ 152

гр. Горна Оряховица, 19.02.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – ГОРНА ОРЯХОВИЦА, X СЪСТАВ, в публично заседание на седемнадесети януари през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: Илина В. Джукова

при участието на секретаря Емануела Пл. Бангеева
като разгледа докладваното от Илина В. Джукова Гражданско дело № 20224120101523 по описа за 2022 година

за да се произнесе, взе предвид следното:

Предявен е положителен установителен иск с правно основание чл.124, ал.1, предл.2 ГПК.

Ищецът К. А. С. твърди, че е собственик на недвижим имот в гр.Горна Оряховица на ул. *** – апартамент № *** на четвъртия последен жилищен етаж в жилищна кооперация ***, което се ползва от неговия баща А. Й. С.. Твърди, че ответникът Г. Х. Д. е собственик на апартамент № 1 на първи етаж в същата сграда, ответникът Б. И. С. – съсобственик на апартамент № 2 на първи етаж, ответникът Х. Т. Б. – съсобственик на апартамент № 3 на втори етаж, ответникът Г. В. М. – собственик на апартамент № 4 на втори етаж, ответницата В. С. И. – собственик на апартамент № 5 на трети етаж, ответницата М. Г. К. – съсобственик на апартамент № 6 на трети етаж, където живее заедно с майка си – ответницата П. Н. Л.. Твърди, че покривната конструкция на сградата била изградена от дървен материал, без хидроизолация, с керемиди, неподменяни от построяването на сградата през 1972 г., като в частта над апартамента му керемидите били няколко различни вида, улеите и зъбчетата им били счупени или износени и не могли да се захванат плътно една с друга, поради което се образували широки пролуки. Такива пролуки имало и около комините, а обшивките им не били монтирани правилно. Летвената скара под керемидите била на различни нива, а някои греди били много тънки, което водело до хлътване на керемидите навътре, в резултат на което те не пасвали помежду си. Поради тези дефекти при проливен дъжд водата прониквала в подпокривното пространство и

таванските помещения, а оттам – през плочата на тавана в апартамента му. Твърди, че покривните улуци в частта пред столовата и хола в апартамента му били напълно компрометирани и замърсени, а при проливен дъжд водата протичала по външната стена и козирката на сградата, в резултат на което мазилката е започнала да се рони и пада.

Твърди, че в резултат на посоченото през месец юни 2022 г. след проливен дъжд и вятър таванът в хола на апартамента се е наводнил и полилеят се е откачил от закрепващите елементи и е паднал на пода заедно с гипсовата розетка. Мокри петна от теч през покрива имало в кухнята и в ъгъла на тавана на коридорчето пред столовата. Твърди, че на 13.07.2022 г. било проведено общо събрание на етажната собственост, на което било взето решение да се набавят 3 оферти за ремонт на покрива – една от ищеца и баща му и две – от останалите етажни собственици, измежду които да се избере най-ефективната. Ответниците Г. Х. Д. и К. С. И. предложили като най-икономичен вариант поставяне на OSB-плоскости, без смяна на керемидите. Изборът на изпълнител измежду подалите оферти следвало да се случи на последващо общо събрание на 04.08.2022 г., но тогава мнозинството от етажните собственици отказали да гласуват по тази точка от дневния ред с мотив, че имат сключен договор от 01.07.2015 г. за предходен ремонт, по който гаранцията не е изтекла. Твърди, че на 05.09.2022 г. сключил договор със „Строй комфорт 1“ ЕООД за частичен ремонт на покрива за частта, намираща се над неговия апартамент. За извършване на ремонта се нуждаел от достъп до таванските помещения на ответниците Б. И. С., Г. В. М., М. Г. К. и П. Н. Л.. Б. И. С. и Г. В. М. първоначално предоставили ключовете от таванските си помещения, а М. Г. К. и П. Н. Л. отключили таванското помещение, но в последствие и четиримата отказали да предоставят достъп, като първите двама поискали ключовете си, а вторите – отново заключили тавана. Наестото дружество уверило ищеца, че ремонтът може да се осъществи посредством достъп до покрива от таванското помещение към неговия апартамент и общото таванско помещение – широко празно пространство в средата на подпокривното пространство, около което са разположени таванските клетки на отделните етажни собственици. Твърди, че на 08.09.2022 г. сутринта, управителят на дружеството уведомил ищеца, че работниците му били изгонени от ответника К. С. И., който им казал, че ремонт няма да се прави. Твърди, че този ответник действал от името на всички ответници, тъй като те не се противопоставили на поведението му и така се съгласили с него и го одобрили. По-късно дошъл полицаи, който устно разпоредил на работниците да преустановят дейността си без да им позволи да разтоварят строителните материали дори и в собственото на ищеца таванско помещение, поради което те били складирани в гаража на баща му.

Твърди, че след предявяване на иска – през месец май 2023 г., бил извършен ремонт на покрива, но и след него при всеки валеж от дъжд продължавали течовете през улуците над терасата на хола му, които

наводнявали козирката, стените и мазилката на терасата, а през пролуките на керемидите на покрива в частта над апартамента му прониквала вода. Твърди, че на тавана в хола на апартамента се появили нови петна от течове. Моли за постановяване на решение, с което всички ответници да преустановят действията по отказ да се предостави достъп до общото таванско помещение на сграда в режим на етажна собственост на лицата, на които ищецът е възложил извършване на ремонтни дейности на покрива на сградата и да предоставят пълен и безпрепятствен такъв достъп, както и срещу Б. И. С., Г. В. М., М. Г. К. и П. Н. Л. за преустановяване на действията по отказ да се предостави достъп до техните тавански помещения на лицата, на които ищецът е възложил извършване на ремонтни дейности на покрива на сграда в режим на етажна собственост и да предоставят безпрепятствен такъв достъп при нужда. Моли за присъждане на сторените в производството разноски.

Ответниците Г. Х. Д., Б. И. С., М. Г. К., В. С. И. и Г. В. М. признават, че на 13.07.2022 г. е проведено общо събрание, на което е взето решението, посочено от ищеца. Твърдят, че на общото събрание на 04.08.2022 г. ищецът заявил, че разполага с оферта, но не я представил, като оспорват, че било отказано приемане на разглежданите оферти или е отменено предходното решение. Посочват, че с договор от 01.07.2015 г. и анекс от 24.07.2015 г. е извършен основен ремонт на покрива, като на 31.07.2015 г. обектът е приет без възражения, в т.ч. и от бащата на ищеца. Твърдят, че изпълнителят по този договор – ЕТ „Багра Витанов“ е поел задължение за гаранция в 15-годишен срок и общото събрание на 04.08.2022 г. решило той да отстрани за своя сметка недостатъците. Твърдят, че на изпълнителя е изпратена нотариална покана от 23.08.2022 г. да изпрати представител за оглед на 26.09.2022 г. Признава, че поканата не била връчена, нито се явил представител на едноличния търговец. Било обяснено, че той не е в състояние да извърши ремонта поради „временни здравословни неблагоприятия“. Твърдят, че ответниците Б. И. С. и Г. В. М. са предоставили ключ на ищеца, който им заявил, че ще идват майстори на оглед, но след като не дошли в продължение на една седмица си поискали обратно ключовете. Твърдят, че П. Л. е отключила таванското си помещение и то стояло отключено в продължение на седмица. Признава описаното от ищеца разположение на таванските клетки и пространството между тях.

Признават, че на 08.09.2022 г. ответникът Г. В. М. забелязал във входа група хора, които се качвали нагоре по стълбището, след което се обадил на К. С. И., с когото отишли в таванското помещение и видели тези лица да разпокриват керемидите като обяснили, че ще правят ремонт на покрива. Те не се легитимирали, нито представили документи от строителна фирма. Двамата ответници ги помолили да напуснат сградата, но това не станало, при което К. С. И. подал сигнал в полицията. Лицата обяснили и на полицейският служител, че ще правят ремонт, но не предоставили документи. Полицията ги информирал, че следва да прекратят действията си и те са си тръгнали.

Ответникът Х. Б. е подал отговор на исковата молба след срока по

чл.131, ал.1 ГПК, поради което и съгласно чл.64, ал.1 ГПК това действие не може да се вземе предвид от съда. В открито съдебно заседание лично и чрез упълномощения от него процесуален представител заема становище за неоснователност на иска. Посочва, че не е извършвал никакви действия по възпрепятстване на ищеца, нито му е искан достъп до неговите помещения.

Ответникът К. И. не е подал отговор на исковата молба в срока по чл.131, ал.1 ГПК. В открито съдебно заседание лично и чрез упълномощения от него процесуален представител заема становище за неоснователност на иска. Признава, че на 08.09.2022 г. ответникът Г. М. му казал, че има някакви хора на покрива и двамата отишли да ги видят. Работниците им казали, че са там „за да изкарат някой лев“ и не са уведомили никой, че ще се извършва ремонт. Казали им да слизат долу за да не извикат полиция.

Ответникът П. Н. Л. не е подал отговор на исковата молба в срока по чл.131, ал.1 ГПК, но в открито съдебно заседание чрез процесуалния си представител заема становище за неоснователност на иска.

Всички ответници признават, че към момента на подаване на исковата молба покривът се нуждаел от ремонт, но твърдят, че след ремонтните работи от месец май 2023 г. всички недостатъци били отстранени. Молят за прекратяване на производството поради недопустимост на иска, а в условията на евентуалност – за отхвърляне на исковете, Молят за присъждане на сторените в производството разноски.

Съдът, след съобразяване на твърденията на страните и преценка на събраните по делото доказателства, намира за установено от фактическа и правна страна следното:

По време на цялото съдебно производство ответниците поддържат становище за недопустимост на производството поради насочване на иска към лица, които не са етажни собственици и ненасочване на иска към всички етажни собственици, които според ответниците са необходими другари. Същите доводи са наведени отново и в писмената защита. Съдът не намира основание за промяна на изводите си по този въпрос, обективирани в Определение № 798/15.06.2023 г. и в откритото съдебно заседание от 01.11.2023 г. Следва единствено за пълнота да се отбележи, че съдебната практика, на която ответниците се позовават, обосновавайки наложителността да участват всички собственици на обекти в етажната собственост (Решение № 123/21.06.2013 г. по гр.д. № 940/2012 г., II Г.О. на ВКС), касае спор дали определен обект е обща част, какъвто процесният случай не е. С негативния иск защита може да се търси срещу всяко лице, извършващо неоснователно въздействие или посегателство по отношение на обекта на правото на собственост (в случая самостоятелен обект в сграда в режим на етажна собственост), което ограничава, смущава или пречи на ползването му от собственика според неговото предназначение. Ясно е, че такова лице може да е както етажнен собственик, така и трето за етажната собственост лице, поради което за пасивната процесуална легитимация това

качество е без значение. По посочените съображения, исковете, насочени срещу ответниците са процесуално допустими и подлежат на разглеждане по същество.

Както вече бе посочено, предмет на търсената с този иск защита на правото на собственост са неоснователните действия, с които се препятства упражняването на правото на собственост. Уважаването на иска е предпоставено от установяването, че ищецът е собственик на вещта, по повод която се търси защита; извършването на действието, което препятства упражняване правото на собственост, включително и съществуването му в рамките на висящия процес; авторът на това действие и в какво се състои нарушението. Последното означава съществуване на причинно-следствена връзка между конкретното неоснователно действие и обема на препятстване упражняване правото на собственост на ищеца (т.3 на Тълкувателно решение № 4/06.11.2017 г. по тълк. д. № 4/2015 г. на ОСГК на ВКС Решение № 57/26.03.2013 г. по гр.д. № 907/2012 г. на II Г.О. на ВКС).

Не е спорно, а и от нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 284, том II, рег. № 0157/20.10.2010 г., дело № 233/2010 г. на Нотариус № 252-НК с район на действие Районен съд – Горна Оряховица, вписан в Служба по вписванията при Районен съд – Горна Оряховица с вх.рег. № 3471/20.10.2010 г., акт № 103, том XI, дело № 1878/2010 г. се установява, че ищецът е собственик на апартамент № ***, находящ се на четвърти (и последен) етаж от жилищна сграда на адрес в гр. ***, ул. **. Не се спори също, че в сградата има повече от три самостоятелни обекта, принадлежащи на различни собственици, поради което същата е в режим на етажна собственост и за управлението на общите части, правата и задълженията на собствениците, ползвателите и обитателите на самостоятелни обекти или на части от тях е приложима уредбата на ЗУЕС (арг. от противното от чл.3, вр. чл.1 ЗУЕС).

Ч.48, ал.6 ЗУЕС (в редакцията му преди изменението с ДВ, бр. 82/2023 г., действала към 05.09.2022 г. и 08.09.2022 г.) въвежда изключение от общото правило, че всички видове ремонти на общите части на сградата се извършват по решение на общото събрание на етажните собственици, като постановява, че всеки собственик може да извърши със собствени средства, материали и/или труд необходим ремонт на общи части на сградата без решение на общото събрание. С оглед посочената разпоредба, правото на собственост върху самостоятелен обект в сграда в режим на етажна собственост включва и правото да се извърши със собствени средства необходим ремонт на обща част (каквато по естеството си е покрива на сградата), но при липса на решение на общото събрание за това. При анализ на посочената норма следва извод, че същата налага ограничения в две посоки.

На първо място това е видът на ремонта. Тя касае единствено необходим ремонт, който по смисъла на § 1, т.8 ДР ЗУЕС е дейност за привеждане на сградата, на общи части, инсталации или части от тях в

съответствие с нормативните изисквания за техническа пригодност на сградата и инсталациите, включително и покривите, с оглед отстраняване на създадени пречки или неудобства за нормалното използване на сградата и самостоятелните обекти в нея. От тълкуване на посочената дефиниция във връзка с разпоредбата на чл.48, ал.6 ЗУЕС става ясно, че за да се предприеме необходим ремонт на първо място следва да е налице несъответствие с нормативните изисквания за техническа пригодност и на следващо – в резултат на тези несъответствия да са създадени пречки или неудобства за нормалното използване на сградата или обектите.

За разлика от необходимия ремонт, основният ремонт (§ 1, т.18 ДР ЗУЕС, вр. § 5, т.42 ДР ЗУТ) представлява частично възстановяване и/или частична замяна на конструктивни елементи, основни части, съоръжения или инсталации на строежа, както и строително-монтажните работи, с които първоначално вложени, но износени материали, конструкции и конструктивни елементи се заменят с други видове или се извършват нови видове работи, с които се възстановява експлоатационната им годност, подобрява се или се удължава срокът на тяхната експлоатация. Касае се за въздействие върху основни конструктивни елементи на сградата, като законът изрично посочва, че такова въздействие е и замяната на първоначално вложени, но износени такива, без този ремонт да е неотложен, т.е. да съществува опасност от разрушаване на сградата или повредите да застрашават живота или здравето на живущите (§ 1, т.9 ДР ЗУЕС).

Сравнението между дефинициите на понятията необходим и основен ремонт, както и между тях и тази на неотложен ремонт, дава основание да се очертаят следните разграничителни критерии – време (може ли ремонтът да бъде извършен по-късно, търпи ли ремонтът отлагане); цел (да се предпази сградата от погиване/да се опази живота и здравето на живущите; да се отстранят пречки или неудобства за нормалното използване на сградата/обектите или да се удължи срокът за експлоатация) и обхват (засяга ли се конструкцията на сградата). Необходим е този ремонт, при който съществуването на сградата не е застрашено, цели се отстраняване на пречки или неудобства за нормалното използване на сградата/обектите, но без да се засяга конструкцията на сградата. Основен е този ремонт, при който липсва каквато и да е спешност, защото нито е застрашено съществуването на сградата, нито са налице пречки за нейното използване, а се извършва само с цел увеличаване на срока за експлоатация на сградата или ремонтираните елементи, но чрез въздействие върху конструкцията на сградата. Използването от ищеца понятие „необходим основен ремонт“ не е легално и не държи сметка за въведените от обсъдените дефиниции разлики и най-вече за това, че в сравнение с необходимия ремонт, при основния се извършва фактическо разпореждане с общи части на сградата, което не би могло да стане без решение на общото събрание на етажната собственост (чл.11, ал.1, т.10, б.,в“ ЗУЕС). Необходим и основен ремонт не са синоними, а целта и времето за извършване на двата ремонта налага извод, че никой необходим

ремонт не може да бъде основен и обратното.

Страните не спорят, че към месец септември 2022 г. покривът на жилищната сграда се нуждаел от ремонт поради теч. С оглед обсъдените по-горе понятия, ремонтът за отстраняване на теч е неотложен, защото неотстраняването му компрометира сградата. По аргумент от по-силното основание, щом като законът овластява етажнен собственик да извърши необходим ремонт, то той следва да се счита овластен и да извърши неотложен такъв.

Видно от договор от 05.09.2022 г. и приложение към него, ищецът възложил на „Строй комфорт 1“ ЕООД извършване на частичен ремонт на покрива на жилищната сграда в частта, намираща се над неговия апартамент (северозападната част) чрез демонтаж на стари цигли, подмяна на стари и износени каприори, демонтаж на стара летвена скара, доставка и монтаж на стандартни OSB 2 плоскости с размер 9 мм, доставка и монтаж на водоустойчива паропропусклива мембрана, доставка и монтаж на двойна летвена скара, пренареждане на стари съществуващи цигли, измазване на капаци, подмяна на улуките над столовата и хола на апартамента му и почистване и извозване на строителните отпадъци. При изслушване на строително-техническата експертиза вещото лице уточни, че ако бъдат изпълнени включените в предмета на договора дейности, би се стигнало до повдигане на покрива в северозападната част и ще се създаде различна височина на покрива в двете му части. Промяна на височината на покрива и промяната във вида на покрива засягат конструкцията на сградата и съставляват основен ремонт съгласно дефиницията по-горе.

Не е спорно също, че през месец май 2023 г. е извършен ремонт на покрива. Следва да бъде посочено, че извън предмета на делото е въпросът кой е извършил ремонтните работи през месец май 2023 г., по чие възлагане и дали чрез този ремонт се реализирала гаранцията от ЕТ „Багра Витанов“, поради което всички доводи на страните в тази връзка са ирелевантни. От значение е единствено дали и след извършване на този ремонт са налице течове в апартамента на ищеца, причинени от състоянието на покрива.

Вещото лице посочва, че при извършване на огледа за нуждите на експертното изследване (след ремонта от месец май 2023 г.), в апартамента на ищеца не били налице следи от нови течове, а само от стари, като при изслушването уточнява, че таванът бил сух и не е имало мокри петна. Установени били единствено течове на пода на таванското помещение на ищеца – около тръбата към газовата инсталация в кухнята на ищеца и на пода в таванското помещение на ответника П. Л., което се намирало над хола на ищеца. Вещото лице посочва, че основната пукнатина на покрива била в керемидата, през която преминава тръбата за газовата инсталация на ищеца, която следвало да се подмени и да се направи хидроизолация и именно тя е причината за теча. Посочва се още, че не може да се установи причината за теч в таванското помещение на Л., тъй като колоната до мокрото петно била

суха, суха била и плоскостта на тавана. От тези факти вещото лице прави извод, а и опитните правила налагат, че течът на пода на таванското помещение не е от покрива. В другите тавански помещения и в общото таванско помещение нямало следи от течове. При изслушването вещото лице се посочва, че при огледа на покрива не е установила пролуки или процеци на покривното покритие или нещо, от което е възможно да възникнат течове.

От отговора на задачи № 1 и 3, както и от изслушването на експертизата се установява, че макар и да не са налице данни за течове, покривът се нуждае от основен ремонт, като северозападната част на покрива била в по-лошо състояние. Вещото лице сочи, че не били изпълнени „разпънки“ и „клещи“, т.е. детайли на основните връзки на покривната конструкция, но сградата била въведена в експлоатация в това състояние при вероятно неточно изпълнен инвестиционен проект и 1972 г. до настоящия момент се ползва в това състояние. Дървената носеща покривна конструкция била изпълнена от необработен дървен материал, на места прогнил от течове, проявен от дървояди и с видими деформации, като било направено подпиране за укрепване и поставяне на нови дървени елементи. Състоянието на покривното покритие се оценява от вещото лице като задоволително, тъй като част от керемидите били с изтекла експлоатационна годност, а част от тях – подменени, но от 1972 г. до момента не било извършвано изцяло и основно подменяне на покривното покритие. Обшивките около комините и в част от калкана били подновени, а уллиците били почистени и укрепени. Въпреки това, уллиците следвало да се заменят, защото били видимо корозирали и огънати, макар да липсват данни за перфорации. Съгласно заключението по задача № 5 от експертизата за отстраняване на течовете в апартамента на ищеца е необходима подмяна на уллиците, на водосточните тръби и обшивката от ЛТ лаМ.а на стрехата над остъклената тераса на столовата и кухнята в апартамента, както и ремонт на противопожарния зид над покрива на съседната сграда. Уточнява се, че ЛТ лаМ.ата не е част от покрива, а обслужва само двата апартамента на последния етаж – този на ищеца и съседния му.

Всички наведени твърдения за течове след извършване на огледа касаят уллиците, водосточните тръби и обшивката от ЛТ лаМ.а над остъклената тераса, чийто ремонт не подлежи на извършване през таванските помещения и покрива на сградата, а чрез тръбно фасадно скеле или вишка (заключението по задача № 5 от експертизата), нито такива ремонтни дейности са били планирани за извършване на 08.09.2022 г. (показанията на свид.К.). По тази причина и доколкото търсената защита се свежда до осигуряване на достъп до таванските помещения за нуждите на ремонта, възложен от ищеца по договора от 05.09.2022 г., посочените факти нямат отношение към спора. Единствено такива са твърденията за нови петна на тавана в хола, но доколкото свид.С. посочва, че при констатирането им не се е качвал на таванските помещения – нито в общото, нито в това над хола на апартамента, не може да се счете за установено, че тези петна са именно от теч на покрива. Такъв извод не следва автоматично, защото при огледа в таванското

помещение на свид.Л., вещото лице е установило мокро петно на пода, което не е резултат от теч от покрива.

В обобщение на всичко изложено, ищецът е възложил на „Строй комфорт 1“ ЕООД извършване на дейности, които по характера си представляват основен ремонт. Съгласно ЗУЕС такъв ремонт не може да бъде извършен самостоятелно от собственик на обект, поради което и правото на собственост на ищеца не включва претендираното от него право, съответно – насрещно задължение у всички лица да търпят извършването му. От друга страна – не е установена нужда от необходим или неотложен ремонт, която да налага достъп до таванските помещения на ответниците или общото таванско помещение – течът от инсталацията на ищеца може да бъде отстранен чрез хидроизолация само от неговото таванско помещение, където именно се намира тръбата, която пробива плочата и покрива, а улуците, водосточните тръби и обшивката от LT лаМ.а над остъклената тераса могат да се подменят само откъм фасадата чрез някои от посочените от вещото лице способности. Така от една страна ищецът не е имал право да извършва без решение на общото събрание на етажните собственици действията, възложени на „Строй комфорт 1“ ЕООД, за осъществяване на които се претендира процесния достъп, а от друга – към датата на приключване на съдебното дирене не са налице фактически основания за извършване на необходим или неотложен ремонт, за който е необходим достъп през общото таванско помещение или таванските помещения, прилежащи към обектите на Б. С., Г. М., М. К. и П. Л..

Второто ограничение, което нормата на чл.48, ал.6 ЗУЕС налага, е липса на решение на общото събрание, като под липса материалният закон има предвид бездействие на етажните собственици по повод извършване на необходимия ремонт. Друго тълкуване на тази норма е невъзможно, тъй като чл.6, ал.1, т.8 ЗУЕС задължава всеки етажнен собственик да изпълнява решенията на общото събрание, в т.ч. и тези, с които не е съгласен. Защитата на такъв етажнен собственик е искане за отмяна на решението с възможност за спиране на действието му (чл.40 ЗУЕС), но не неизпълнението му или предприемане на действия в противоречие с решението. Да се приеме обратното, би лишило от всякакво значение приетия от ЗУЕС принцип на управление на етажната собственост чрез решения на общото събрание, взети със съответно мнозинство. В случая етажните собственици не са бездействали – общото събрание е взело решения за извършване на ремонт за отстраняване на течовете и го е осъществило. Сключването на договора от ищеца със „Строй комфорт 1“ ЕООД след вземане на такова решение, съставлява нарушение на задължението на ищеца да изпълнява решенията на общото събрание. Правилността и целесъобразността на взетите решения не са предмет на този спор и не могат да оправдаят предприемане на ремонта самостоятелно от ответника.

Макар всичко изложено до тук да сочи, че предпоставките на чл.48, ал.6 ЗУЕС не са налице и ищецът не разполага с претендираното за защита право, единствено за пълнота следва да се разгледат и действията на ответниците, с

които се твърди това право да е нарушено. При пристигане на работниците единствените ответници, които са разговаряли с тях, били К. И. и Г. М.. От показанията на свид.К. се установява, че работниците не разполагали с договора. Те пристигнали преди свидетеля и не започнали работа, защото били поканени да напуснат сградата и К. И. подал сигнал в полицията (признанието му и докладна записка по преписка рег.№ 268р-20412/08.09.2022 г. по описа на РУ на МВР – Горна Оряховица). При липса на данни работниците да са се легитимирали или да са разполагали с документи, в т.ч. и да са заявили пред двамата ответници съществуването на договорна връзка с ищеца, търсенето на съдействие от компетентните органи по опазване на обществения ред и правата на гражданите са именно действията, които фактическата защита срещу неоснователно въздействие от трети лица налага. Действията на пристигналия на място полицейски служител, в т.ч. разпоредил ли е устно спиране на строителните дейности, са извън предмета на спора, защото никой от ответниците не отговаря за тези действия.

Останалите ответници – Г. Д., Б. С., Х. Б., В. И., М. К. и П. Л. не са присъствали при пристигането на работниците и няма данни да са извършвали каквито и да е действия по отношение на предприятия ремонт на 08.09.2022 г. Те не са упълномощавали К. И. да действа от тяхно име, а мълчаливото съгласие или липса на противопоставяне на действията му (при все че няма данни дали изобщо са им станали известни), не съставлява каквото и да е въздействие върху обекта на ищеца, нито твърдяното от него право. Това е така, защото естеството на соченото от него нарушение изключва то да се осъществи чрез бездействие или „пасивно действие“, както ищецът го определя в писмената защита. Гласуването при провеждане на общото събрание съставлява упражняване на право, поради което то никога не може да бъде действие по създаване на пречки на правото на собственост.

Действията на ответниците Б. С., Г. М., М. К. и П. Л. по преустановяване на първоначално предоставения достъп до таванските си помещения не могат да бъдат квалифицирани като представляващи пречка за ищеца да упражнява пълноценно правото си на собственост. Сам ищецът сочи, а и вещото лице установява, че достъпът до покрива за нуждите на извършване на ремонта по договора между ищеца и „Строй комфорт 1“ ЕООД може да се осъществи и пред общото таванско помещение и прилежащото към апартамента на ищеца таванско помещение чрез разпокриване на керемиди, но най-безопасен той би бил чрез скеле или вишка.

Дори да се игнорира, че ищецът не е титуляр на правото, което защитава, от приетото в т.3 на Тълкувателно решение 4 от 6.11.2017 г. по т.д. № 4/2015 г., ОСГК на ВКС пряко следва, че искът по 109 ЗС не може да бъде уважен, ако действието на ответника е основателно или дори неоснователно, не създава пречки на правото на собственост/не причинява създаденото състояние. Обсъдените действия на ответниците Г. М. и К. С. не са неоснователни, а тези на Б. С., Г. М., М. К. и П. Л. по преустановяване на

първоначално предоставения достъп до таванските помещения не създават никакви пречки за достъп до покрива. Други релевантни действия на ответниците спрямо ищеца не се установиха.

Всичко посочено налага извод за неоснователност на предявените искове и налага тяхното отхвърляне изцяло. Като допълнителен аргумент за този краен извод съдът счита от една страна обстоятелството, че с исковите се претендира предоставяне на достъп занапред, а от друга – изменението на нормата на чл.48, ал.6 ЗУЕС с ДВ бр.82/2023 г., в сила от 31.12.2023 г., с което се създават допълнителни предпоставки на фактическия състав за възникване на правото за извършване на необходим ремонт без решение на общото събрание. В ЗР на ЗИД ЗУЕС не е предвидено преживяване на закона в тази част, а такова не може да бъде придадено със съдебното решение. Преуреждането на заварените положения и изминалото време между влизане в сила на изменението и приключване на съдебното дирене (по-малко от един месец), изключват изпълнение на целия фактически състав към момента.

По присъждане на сторените разноски:

Предвид изхода от спора, съгласно чл.78, ал.3 ГПК на ответниците се следват сторените от тях разноски. Те са направили искане и са представили доказателства да са сторили разноски от 400 лв. – заплатено адвокатско възнаграждение, които им се следват за заплащане от ищеца.

На основание чл.258, ал.1 ГПК решението подлежи на обжалване.

Мотивиран така, съдът

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ исковите на К. А. С., ЕГН *****, с постоянен и настоящ адрес: гр. ***, ж.к. ***, блок ***, вход ***, етаж ***, апартамент *** и съдебен адрес: гр. ***, ул.***, етаж ***,апартамент *** срещу Г. Х. Д., ЕГН *****, с постоянен и настоящ адрес: гр. ***, ул. ***, етаж ***, апартамент ***; Б. И. С., с адрес: гр. ***, ул. ***, етаж ***, апартамент ***; Х. Т. Б., ЕГН *****, с постоянен адрес: гр.***, ул.“****“ № ***, вход „****“, етаж *** и настоящ адрес: с. ***, община ***, ул. ***; Г. В. М., ЕГН *****, с постоянен и настоящ адрес: гр. ***, ул. ***, етаж ***, апартамент ***; В. С. И., ЕГН *****, с постоянен и настоящ адрес: гр. ***, ул. ***, етаж ***, апартамент ***; К. С. И., ЕГН *****, с постоянен и настоящ адрес: гр. ***, ул. ***, етаж ***, апартамент ***; М. Г. К., с адрес: гр. ***, ул. ***, етаж ***, апартамент *** и П. Н. Л., ЕГН *****, с постоянен и настоящ адрес: гр. ***, ул. ***, етаж ***, апартамент *** **да преустановят действията по отказ да се предостави достъп до общото таванско помещение на жилищната сграда в режим на етажна собственост на адрес: гр. ***, ул. *** на лицата, на които ищецът е възложил извършване на ремонтни дейности на покрива на сградата и да предоставят занапред пълен и безпрепятствен такъв достъп.**

ОТХВЪРЛЯ исковете на К. А. С., ЕГН *****, с постоянен и настоящ адрес: гр. ***, ж.к. ***, блок ***, вход ***, етаж ***, апартамент *** и съдебен адрес: гр. ***, ул.***, етаж ***,апартамент *** срещу Б. И. С., с адрес: гр. ***, ул. ***, етаж ***, апартамент ***; Г. В. М., ЕГН *****, с постоянен и настоящ адрес: гр. ***, ул. ***, етаж ***, апартамент ***; М. Г. К., с адрес: гр. ***, ул. ***, етаж ***, апартамент *** и П. Н. Л., ЕГН *****, с постоянен и настоящ адрес: гр. ***, ул. ***, етаж ***, апартамент *** **да преустановят действията по отказ да се предостави достъп** до таванските помещения в жилищната сграда в режим на етажна собственост на адрес: гр. ***, ул. ***, прилежащи към самостоятелните обекти, които обитават, на лицата, на които ищецът е възложил извършване на ремонтни дейности на покрива на сградата и **да предоставят занапред пълен и безпрепятствен такъв достъп.**

ОСЪЖДА К. А. С., ЕГН *****, с постоянен и настоящ адрес: гр. ***, ж.к. ***, блок ***, вход ***, етаж ***, апартамент *** и съдебен адрес: гр. ***, ул.***, етаж ***,апартамент *** **да заплати** на Г. Х. Д., ЕГН *****, с постоянен и настоящ адрес: гр. ***, ул. ***, етаж ***, апартамент ***; Б. И. С., с адрес: гр. ***, ул. ***, етаж ***, апартамент ***; Х. Т. Б., ЕГН *****, с постоянен адрес: гр.***, ул.“****“ № ***, вход „****“, етаж *** и настоящ адрес: с. ***, община ***, ул. ***; Г. В. М., ЕГН *****, с постоянен и настоящ адрес: гр. ***, ул. ***, етаж ***, апартамент ***; В. С. И., ЕГН *****, с постоянен и настоящ адрес: гр. ***, ул. ***, етаж ***, апартамент ***; К. С. И., ЕГН *****, с постоянен и настоящ адрес: гр. ***, ул. ***, етаж ***, апартамент ***; М. Г. К., с адрес: гр. ***, ул. ***, етаж ***, апартамент *** и П. Н. Л., ЕГН *****, с постоянен и настоящ адрес: гр. ***, ул. ***, етаж ***, апартамент *** **сумата от 400,00 лв. /четиристотин лева/,** представляваща направените в първоинстанционното производство разноски за заплащане на адвокатско възнаграждение.

РЕШЕНИЕТО подлежи на обжалване с въззивна жалба пред Окръжен съд – Велико Търново в двуседмичен срок от връчване на преписи на страните.

Препис от решението да се връчи на страните.

Съдия при Районен съд – Горна Оряховица: _____