

РЕШЕНИЕ

№ 161

гр. Бургас, 15.02.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

**ОКРЪЖЕН СЪД – БУРГАС, IV ВЪЗЗИВЕН ГРАЖДАНСКИ
СЪСТАВ**, в публично заседание на двадесет и девети януари през две хиляди
двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: Недялка П. Пенева

Членове: Нася Ив. Япаджиева
 Тихомир Р. Рачев

при участието на секретаря Мария Н. Тошева
като разгледа докладваното от Нася Ив. Япаджиева Въззивно гражданско
дело № 20232100501998 по описа за 2023 година

взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.258 и сл.ГПК и е образувано по въззивна жалба подадена от М. И. Д. и И. Г. В. против Решение № 377/01.09.2023г. по описа на РС – Несебър с което са осъдени да преустановят неоснователните действия, с които пречат на етажните собственици от Етажна собственост на сграда в гр. Несебър, к.к. Слънчев бряг - запад, сграда „Сън Райс“, с идентификатор № 51500.507.532.1, представлявана от Пенка Маринова Хаджиева, да упражняват правата си в общите части на сградата, като премахнат преграждането в дъното на общ коридор на третия етаж от сградата пред апартаменти *** и ***, направено чрез монтиране на лека конструкция от плоскости – гипсокартон, върху метални профили, в която конструкция е монтирана врата с размери 108/200 см. със секретна брава, с което преграждане е отделена част от коридора с площ 5, 05 кв.м., съгласно схема - Приложение към СТЕ от лист 92 по делото, която схема, подписана от съдията, е неразделна част от решението. Въззивниците оспорват решението като неправилно, необосновано. Счита, че неправилен е извода на съда, че въззивниците са извършили преграждането, като сочат че са събрани гласни доказателства от които се установява, че преграждането е извършено преди те да придобият собствеността върху апартаментите и е извършено от инвеститора при строителството на сградата, като не е имало никакви възражения по така извършено преграждане и поставяне на врата и че такива преграждания са направени и в други коридори. Сочат, че първоинстанционния съд не е извършил анализ на събраните доказателства и че съдът пристрастно е кредитирал показанията на свидетелите на ищеца и не е взел предвид изтеклите давностни срокове и че е налице спокойно владение на процесното помещение от страна на ответниците, като така обособеното помещение е прекратило съществуването си като обща част по предназначение и е придобито по давност от ответниците. На следващо място сочат, че

съдът не е се е произнесъл по възражението направено, че претендираното с иска премахване на гипсокартона и вратата би надхвърлило целения резултат, като счита че за удовлетворяването на искането за възможността за общо ползване на тази част от коридора би било достатъчно осигуряването на достъп до тази част на коридора посредством осъждане на ответниците да предоставят ключ от вратата на управителя на ЕС или ответниците да бъдат осъдени да премахнат ключалката на вратата без да е необходимо да премахват цялото заграждение. Молят съдът да отмени решението на РС Несебър и да постанови решение с което да отхвърли иска. Претендира направените разноски.

В срока по чл. 263 от ГПК е постъпил отговор на в.жалба, в който ЕС на сграда в режим на етажна собственост с адрес гр. Несебър к.к. Сл.бряг – запад, представлявана от председателя на УС Пенка Хаджиеве чрез адв. С.Кацаров оспорва жалбата, като неоснователна. Твърди, че решението е правилно и законосъобразно. Сочи, че е установено, че преграждането е извършено от ответниците и за това са събрани достатъчно доказателства. Твърди се, че коридора е обща част по естеството си и предназначението може да бъде променяно само по общо съгласие на всички собственици и са налице неправомерни действия от страна на ответниците и пълна защита на правата на ищеца може да се постигне чрез премахване на извършеното преграждане, чрез което е реализирано завземане на общи части. Моли решението на РС – Несебър да бъде потвърдено. Претендира направените разноски.

Въззивната жалба е допустима, подадена в законния срок и отговаря на изискванията на чл.260-261 от ГПК.

Бургаският окръжен съд като взе предвид събраните по делото доказателства, становището на страните и съобрази относимите разпоредби на закона, намира за установено от фактическа и правна страна следното: Пред РС гр.Несебър, ищецът - ЕС на сграда в гр. Несебър, к.к. Слънчев бряг - запад, сграда „Сън Райс“, с идентификатор № 51500.507.532.1, представлявана от Пенка Маринова Хаджиева е предявил против ответниците М. И. Д. и И. Г. В. иск с правно основание чл.109 от ЗС. В исковата молба и допълнителна такава ищецът твърди, че ответника И. Г. В. е собственик на ап. 40 с идентификатор 51500.507.532.1.40 по КККР на гр. Несебър, а ответника - М. И. Д. е собственик на ап. 39 с идентификатор 51500.507.532.1 по КККР на гр. Несебър и по инициатива на двамата ответници било извършено преграждане в общите части на сградата, като коридора пред техните апартаменти бил ограден с гипсокартон и поставена врата, като ограденото пространство се ползвало само от тях за техни лични нужди / склад/. Сочи, че с писмо от собственик бил подаден сигнал на РДНСК Бургас от където получили отговор, че този въпрос следва да се реши от ОС на ЕС. Излагат се съображения, че коридорът представлява обща част в сградата, която следва да се ползва съвместно от всички собственици, а не за лични нужди на отделни собственици и преграждането е неправомерно действие от страна на ответниците по смисъла на чл. 109 от ЗС. С допълнителна молба в хода на производството уточняват петитума. Молят от съда да постанови решение, с което да осъди ответниците да премахнат осъществено от тях преграждане в дъното на общ коридор на третия етаж в процесната сграда, като премахнат монтираните от тях гипсокартон и врата, чрез които са завзети общи части в общ размер на около 5,05 кв.м., които се ползват от ответниците за техни лични нужди - за складови помещения.

В срока по чл. 131, ал. 1 от ГПК е постъпил писмен отговор от ответниците. Ответницата - М. И. Д., оспорва иска, като на първо място сочи, че не тя е извършила преграждането и при закупуването на имота, то е било извършено и целта е била част от коридора да обслужва апартаменти *** и ***, като такива преграждания имало и на други места в жилищната сграда и това не ограничавало правата на другите собственици. Второто възражение е за придобиване по давност на процесното помещение. Ответника И. Г. В., също оспорва иска и сочи, че още преди 2010г. преграждането е било извършено и това не пречи на останалите собственици да упражняват правата си, като счита че не се касае за обща част, а за индивидуална собственост на ответниците. Навежда се възражение за придобиване по давност на процесната площ.

Не се спори и се установява от представения по делото препис от нотариален акт № 23, т.ом XVI, регистрационен номер 13981, дело № 2948 от 26.09.2012 г. на нотариус Стоян Ангелов, че ответникът И. Г. В. е закупил следния недвижим имот: Апартамент № ***, представляващ самостоятелен обект с идентификатор 51500.507.532.1.40, находящ се на трети етаж в сграда с идентификатор 51500.507.532.1, при граници: самостоятелни обекти с идентификатори 51500.507.532.1.41, 51500.507.532.1.39, 51500.507.532.1.23, 51500.507.532.1.57, както и съответния процент от правото на строеж на поземлен имот с идентификатор 51500.507.532 по кадастралната карта на гр. Несебър, общ. Несебър, обл. Бургас. Установява се от представен нотариален акт № 175, том XIV, регистрационен номер 14075, дело № 2746 от 26.09.2013 г. на нотариус Стоян Ангелов, че ответницата М. И. Д. е придобила апартамент № ***, представляващ самостоятелен обект с идентификатор 51500.507.532.1.39, находящ се в сграда №***, разположена в поземлен имот с идентификатор 51500.507.532 с предназначение на самостоятелния обект: жилище, апартамент с адрес на имота ***, при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж: самостоятелен обект с идентификатор 51500.507.532.1.40, самостоятелен обект с идентификатор 51500.507.532.1.38, под обекта: самостоятелен обект с идентификатор 51500.507.532.1.22, над обекта: самостоятелен обект с идентификатор 51500.507.532.1.56, ведно с прилежащите му 2, 04 % /две цяло и четири стотни процента/ от общите части на сградата и от правото на строеж върху терена. Няма спор, че двата апартамента собственост на ответниците са съседни.

По делото е назначена СТЕ от заключението на която се установява, че съгласно одобрения архитектурен проект, предназначението на коридорите на всички етажи от сградата и конкретно на коридора на третия етаж е да осигури свободен достъп до самостоятелните обекти в сградата от нейния главен през стълбището и асансьорната клетка. При направен оглед на място, вещото лице установило, че на третия етаж на сградата е налице преграждане на част от коридора пред апартаменти *** и ***, като то е осъществено с лека конструкция от плоскости – гипсокартон, върху метални профили, в която е монтирана врата с размери 108 на 200 см. със секретна брава и преграждането довело до отделяне на част от коридора с полезна площ 5, 05 кв.м., която се ползвала само от апартаменти *** и ***. Така направеното преграждане ограничавало достъпа на останалите собственици на самостоятелни обекти в сградата до заградената площ.

По делото са разпитани двама свидетели, като техните показания относно времето когато е осъществено преграждането са противоречиви. Свидетеля С. П. - съсед на ответниците свидетелства, че живее в процесния комплекс от 2009 г. и е живял в апартамент №*** на *** етаж и че преграждането е направено от ответниците когато те са придобили имотите и са имали пререкания с тях по това време във връзка шума, оставянето на гипсокартон в коридора и преграждането. Сочи, че след като преградили коридора, достъп до преградената част имали само ответниците, само те ползвали тази част. Не е сигурен дали преграждането препятствало достъпа до пожарния хидрант, който би трябвало да се намира на етажа. В показанията си свидетелят Х. Л. сочи, че познавал отлично имотите на ответниците, като бил собственик на апартамент №***, като го придобил през 2008г. от инвеститора и към момента на придобиване на апартамента, вече имало преграждане пред ап.*** и ап. ***, които са крайни и по никакъв начин не се възпрепятствал достъпа на другите собственици до техните имоти и не е имало възражение от страна на другите собственици. Свидетелства, че такова преграждане има и на втория етаж, защото инвеститора е предвидил тези апартаменти за себе си и счита, че целта е била по скоро шумоизолация и докато той е живял в апартамента вратата никога не е била заключвана. През 2012г. продал апартамента на ответника.

По делото е представен протокол от проведено Общо събрание на ЕС на сграда с идентификатор 51500.507.532.1 от 21.05.2022 г., видно от което е избран управителен съвет, както и председател на УС – Пенка Маринова Хаджиева и е взето решение по т.7 от протокола всички собственици завзели неправомерно общи части от сградата да ги освободят.

С Решението си РС Несебър е приел, че иска е основателен и е осъдил И. Г. В. и М. И. Д. да преустановят неоснователните си действия, с които пречат на етажните собственици от Етажна собственост на сграда в гр. Несебър, к.к. Слънчев бряг - запад, сграда „Сън Райс“, с идентификатор № 51500.507.532.1, представлявана от Пенка Маринова Хаджиева, да упражняват правата си в общите части на сградата, като премахнат преграждането в дъното на общ коридор на третия етаж от сградата пред апартаменти *** и ***, направено чрез монтиране на лека конструкция от плоскости – гипсокартон, върху метални профили, в която конструкция е монтирана врата с размери 108/200 см. със секретна брава, с което преграждане е отделена част от коридора с площ 5, 05 кв.м.

Съгласно чл. 269 ГПК въззивният съд се произнася служебно по валидността на решението, а по допустимостта – в обжалваната му част, като по останалите въпроси е ограничен от релевираните въззивни основания в жалбата.

Съдът намира постановеното решение за валидно и допустимо. Въззивният съд намери обжалваното решение за правилно, законосъобразно и обосновано от доказателствата по делото, като споделя изцяло мотивите, довели до извода на районния съд за основателността на предявения иск и препраща към тях на основание чл. 272 ГПК.

Предявен е иск с правно основание чл. 109 ЗС и е допустимо иска да бъде предявен от ЕС на сградата против ответниците – собственици на самостоятелни обекти в сградата които са преустроили обща част и я ползват не по предназначение. Настоящият състав счита, че първоинстанционният съд е установил правилно фактическата обстановка по делото, съобразно въведените от страните към този момент твърдения и представените доказателства, а изводите му по фактите са обосновани – изградени след обсъждане на доказателствата по делото поотделно и тяхната връзка.

Относно изложените във въззивната жалба оплаквания, че съдът е кредитирал показанията на св. П., настоящия състав счита, че правилно съдът е кредитирал показанията на този свидетел който не е заинтересован от изхода на делото, живял е в комплекса от 2009г. и има наблюдения върху извършеното преграждане, което е станало след като ответниците са придобили имотите, като първи И. е придобил апартамент №*** през 2012г., а по късно приятелката му – М. е придобила апартамент № ***. Придобиването на двата крайни апартамента от ответниците които са били в близки отношения, обяснява направеното преграждане при което обособеното пространство от 5кв.м. се ползва само от тях и което безспорно е удобно за тях. Правилно съдът не е кредитирал показанията на св. Л. в тази част, тъй като същия е страна по дела с предявен иск по чл.40 от ЗУЕС и продавач на апартамент № ***.

Съгласно чл. 38 ЗС при сгради в етажна собственост, общи части на всички собственици е всичко, което по естеството си или предназначение служи за общо ползване. Нито един от етажните собственици не може едностранно да променя предназначението на общите части. Промяната на предназначението може да се извърши само по съгласие на всички собственици на отделни имоти в сградата. По делото не е установено към момента на възникване на етажната собственост част от коридора да е предназначен за обслужване само на апартаменти *** и ***, което изключва и придобиването на тази част от коридора от ответниците по давност. Не се доказва и да е налице постигнато съгласие между всички собственици в етажната собственост този коридор да се прегради и ползва само към апартамент № *** и №***, съгласно изискването на чл. 38, ал. 2 ЗС. Още при предприетото преграждане от ответниците е имало възражение от другите собственици, а по късно преди

предявяването на иска голяма част от собствениците на самостоятелни обекти в сградата в режим на ЕС са отправили сигнал да ДНСК за извършеното преграждане с искане за извършване на проверка и премахването му, което опровергава твърдението за наличие на съгласие от другите собственици за извършеното преграждане и спокойно ползване.

Установено е, че не са спазени нормативните изисквания, предвидени в чл. 185, ал. 2 и ал. 3 ЗУТ, за преустройство на завзетата площ от общите части в етажната собственост, тъй като липсва съгласие от всички етажни собственици, постигнато в съответната форма за действителност. ВКС в своята практика приема, че общите части на сградата са в режим на задължителна съсобственост и са принадлежност към основните обекти в сградата. Тяхното предназначение е да осигурят пълноценното ползване на отделните обекти в етажната собственост и поради това всеки от съсобствениците има право на гарантиран непосредствен достъп до тях, независимо дали те пряко обслужват неговия имот. Останалите етажни собственици са длъжни да не предприемат действия, които да затрудняват това ползване. Когато те нарушат това задължение, заинтересованият съсобственик може да защити своето вещно право с негаторния иск по чл. 109 ЗС (в този смисъл решение № 291/25.06.2010 г. по гр. д. № 629/2009 г. на I г. о. на ВКС). Ако етажен собственик преустрои обща част или я ползва не според нейното предназначение, без съгласието на останалите етажни собственици, той накърнява правото им да ползват тази обща част по предназначението и същите могат да искат преустановяване на действията или възстановяване на фактическото положение чрез иск по чл. 109 ЗС (решение № 345/25.06.2010 г. по гр. д. № 1497/2009 г. на II г. о. на ВКС). С препятстването на достъпа до общите части, ответниците пречат на ищеца за пълноценното им ползване - основание за уважаване на иска по чл. 109 ЗС, с който се иска преустановяване на неправомерното използване на завзетата площ от коридор пред апартамент № *** и апартамент № *** и възстановяване предишното състояние, като се премахнат извършените строително-ремонтни работи с които се ограничават правата на ищеца. Настоящата инстанция напълно споделя мотивите на първоинстанционния съд, а именно, че последица от завземането на част от коридора от ответниците е намаляването на общите части на останалите етажни собственици, което освен че се отразява на тяхната стойност има отношение и към плащането на такси по ЗУЕС.

Изразеното във въззивната жалба становище, че претендираното с иска премахване на гипсокартона и врата би надхвърлило целения резултат, като е достатъчно осигуряването на достъп до тази част на коридора посредством осъждане на ответниците да предоставят ключ от вратата на управителя на ЕС или ответниците да бъдат осъдени да премахнат ключалката на вратата без да е необходимо да премахват цялото заграждение не се споделя от настоящия състав. Действията които ответниците са извършили са именно преграждане на част от коридора пред апартаменти *** и ***, осъществено с лека конструкция от плоскости – гипсокартон, върху метални профили, в която е монтирана врата с размери 108 на 200 см. със секретна брава, затова и точно тези преграждания и поставяне на врата, които нарушават пространственото оформление както е било проектирано следва да бъдат премахнати.

По изложените съображения съдът намира, че поради съвпадане на изводите на двете инстанции, обжалваното решение следва да бъде потвърдено. И двете страни са поискали да им се присъдят направените разноски, като с оглед на изхода такива съ дължат на въззиваемата страна, представлявана от адв. С.Кацаров, който е представил списък за направените разноски включващ адв. възнаграждение в размер на 1200лв. По така претендираните разноски е направено възражение от въззивната страна. Настоящия състав счита, че претендираните разноски не са в завишен размер и с оглед фактическата и правна сложност не следва да се намали размера.

Мотивиран от изложеното, Бургаският окръжен съд

РЕШИ:

ПОТВРЪЖДАВА Решение № 377 от 01.09.2023г. постановено по гр. дело № 20222150101060 / 2022г. по описа на РС Несебър.

ОСЪЖДА И. Г. В., ЕГН *****, с адрес: *** и М. И. Д., ЕГН *****, с адрес: ***, да заплатят на Етажна собственост на сграда в гр. Несебър, к.к. Слънчев бряг - запад, сграда „Сън Райс“, идентификатор № 51500.507.532.1, с представлявана от Пенка Маринова Хаджиева, с пълномощник адв. Стоян Кацаров от АК-Бургас, сумата от 1200 /хиляда и двеста / лева, представляваща направените по разноси пред ОС Бургас.

Решението подлежи на обжалване пред ВКС в едномесечен срок от получаване на съобщаването.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____