

# РЕШЕНИЕ

№ 5186

гр. С, 03.04.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 25 СЪСТАВ**, в публично заседание на двадесети март през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: П. Т. С. ВЛ.

при участието на секретаря С. ЕМ. Д.  
като разглежда докладваното от П. Т. С. ВЛ. Гражданско дело № 20211110139202 по описа за 2021 година

Предявени са кумулативно съединени искове с правна квалификация чл.45 ЗЗД и чл. 109 ЗС.

Софийският районен съд е сезиран с предявени от М. Х. С. - лично и в качеството ѝ на законен представител на малолетния ѝ син И. Й. С., против Т. П. Л. осъдителни искове с правно основание чл. 109 ЗС за осъждане на ответницата да преустанови неоснователните си действия, като отстрани теча в апартамент 17, находящ се в град С, ж.к. И, ул. Н 3, блок 49 , с който пречи на ищите да упражняват правото си на собственост върху находящия се на долния етаж ап. 13, както и с правно основание чл. 45, ал. 1 ЗЗД за заплащане на сумата от 1300 лв., разпределена съобразно притежаваните от ответниците собственически права, а именно: за М. Х. С., която притежава 3/8 идеални части от недвижимия имот – обезщетение за причинени имуществени вреди в размер на 487,50 лева и за И. Й. С., който притежава 5/8 идеални части от недвижимия имот – обезщетение за причинени увреди в размер на 812.50 лева, ведно със законната лихва върху сумите от датата на подаване на исковата молба до окончателното им изплащане.

В последно по делото заседание на осн. чл.214, ал.1 ГПК е допуснато изменение на предявения иск с правно основание чл.45 ЗЗД по размер, като се иска осъждане на ответника да заплати сума в общ размер на 3246лв., разпределена както следва: за М. Х. С. 1217,25 лева и за И. Й. С. 2028.75 лева.

Ищите твърдят, че са съсобственици на апартамент 13, находящ се в град С, ж.к. И, ул. Н 3, блок 49 , а ответницата собственик на апартамент 17 в същата сграда и

находящ се на горния етаж. Поддържат, че от няколко месеца от тавана и от всички повърхности, граничещи с пода на банята на апартамент 17, се появили течове от горния апартамент, които увреждали кухнята, банята, коридора и тоалетната. Сочи се, че хората, които в момента обитават апартамента живеят в непрекъснат страх дали течовете, които са разположени в непосредствена близост до електрически разпределителни кутии и до кабелите за осветлението в банята, няма да предизвикат късо съединение. Ищците считат, че следва да бъдат обезщетени за причинените им имуществени вреди (мухъл, петна, ронеща се мазилка) със стойността на необходимия ремонт за отстраняването им:

- сваляне на засегнатата мазилка на стените и тавана в тоалетна, баня, коридор и кухня - общо около 25 кв.м - 150 лева;
- шпакловка на стените и тавана на тоалетна, баня, коридор и кухня - общо около 25 кв.м на стойност 250 лева труд и материали;
- демонтиране на окачен таван на баня и тоалетна - 100 лева;
- монтиране на окачен таван на баня и тоалетна - 200 лева труд и материали;
- монтиране на осветителни тела в баня и тоалетна тип лунички 5 броя - 100 лева труд и материали;
- боядисване на шпаклованите повърхности - 150 лева труд и материали;
- смяна на горния ред на кухненските шкафови - два шкафа от ПДЧ - 300 лева труд и материали;
- почистване на апартамента след ремонт - 50 лева.

Твърди се още, че ответницата не отваря входната врата и отказва да предприеме действия по отстраняване на течовете.

В срок по чл.131 ГПК ответницата, чрез назначения ѝ особен представител оспорва исковите претенции. Оспорва се посочените в исковата молба имуществени вреди да са резултат от виновното поведение на ответницата. Твърди се, че размерът на претендираните вреди е завишен и не отговаря на необходимите средства за възстановяването им.

Съдът, след като прецени събраните по делото доказателства по реда на чл. 235 ГПК, намира за установено от фактическа страна следното:

Не се спори, а се установява и от представения Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот №172 от 16.08.2018г., че Й И. С. и Р Й.а С. са закупили при равни права апартамент №13, находящ се в град С, ж.к. И, ул. Н 3, блок 49, ет.4. От представеното Удостоверение за раждане на И. Й. С. е видно, че същия е роден на 05.05.2010г., като към тази дата родителите му са имали сключен граждански брак, с оглед еднаквите им фамилии, посочени в акта. В първо по делото заседание е

представено и Удостоверение за сключен граждански брак, от което е видно, че Й И. С. и М. Х. С. са сключили такъв на 10.11.2001г. Следователно Й И. С. е придобил своята  $\frac{1}{2}$  ид.ч. от апартамент №13 в условията на СИО – при бездялова съсобственост със съпругата си - М. Х. С.. От представено удостоверение за наследници, се установява, че Й И. С. е починал на 30.09.2020г. и е оставил за свои законни наследници съпругата си М. Х. С. и сина си И. Й. С., като с оглед на смъртта е прекратена СИО и М. Х. С. е станала индивидуален собственик на  $\frac{1}{4}$  ид.ч. от имота, а другата  $\frac{1}{4}$  част е наследена от нея и И. Й. С. при равни квоти. От Нотариален акт за дарение на идеална част от недвижим имот №188 от 25.06.2021г. се установява, че Р Й.а С. е дарила на своя внук И. Й. С. своята  $\frac{1}{2}$  ид.ч. от апартамент 13, като по този начин М. Х. С. е останала собственик на  $\frac{3}{8}$  ид.ч. от имота, а И. Й. С. съответно на  $\frac{5}{8}$  ид.ч.

По делото е представен Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот №148 от 22.12.2004г., от който се установява, че Т. П. Л. е закупила апартамент №17, находящ се в град С, ж.к. И, ул. Н 3, блок 49, ет.5.

От Определение №6471 от 19.08.2022г. по адм.д.№7719/2022г. по описа на АССГ, 37 състав е видно, че е образувано по искане на кмета на район „И“ – СО за издаване на разрешение за влизане в жилище с адрес: град С, ж.к. И, ул. Н 3, блок 49, ет.5, ап.17, собственост на Т. П. Л., за да се извършат необходимите ремонтни дейности за отстраняване на течове, за което е издадена Заповед №РИВ22-РД56-2/11.08.2022г. С Определението е дадено разрешение на кмета на район И на СО за влизане в жилището на Т. П. Л., без нейно съгласие, с цел осъществяване изпълнението на заповедта. Посочената Заповед, също е представена по делото, като от нея е видно, че производството е започнало по искане на Председателя на УС на ЕС на адрес: град С, ж.к. И, ул. Н 3, блок 49, за издаване на заповед по чл.54а от ЗУЕС за осигуряване достъп до ап.№17 за извършване на необходимите ремонтни дейности, по смисъла на чл.6, ал.1, т.12 от ЗУЕС, поради възникнали постоянни течове в ап.№17 и по долните апартаменти.

Представен е Констативен протокол от 12.09.2022г., изготвен от служители на районната администрация при принудителното влизане в ап.№17. В протокола е записано, че преди принудителното отваряне на входната врата Т. П. Л. е била приканвана многократно да отвори доброволно, чрез позвънявания и устни молби, но от същата не е последвала реакция. Отбелязано е, че при влизане в жилището Т. П. Л. и дъщеря ѝ са се опитали да възпрепятстват изпълнението на заповедта и определението на АССГ. Установено било, че от кранът на чешмата в санитарното помещение баня тече постоянно топла вода. В момента на влизане в жилището водата била стигнала до коридора на апартамента. Имало заключено помещение кухня, в което при влизането вътре, се установило, че в стаята на пода били поставени легени, пълни с вода.

По делото е изслушано заключение на СТЕ, изготвена от вещо лице Л. М., който посочва, че не му е осигурен достъп за оглед на ап.№17, въпреки положените от него усилия. Извършен е оглед на ап. 13 на 4 ет. И общите части на сградата. При огледа между 9 ет. (последен) и 6 ет. в стълбищната клетка (стени, площадки и стълбищни рамена) не били открити следи от наводняване. Личали следи от ремонтни работи по мазилката и боядисването на стълбищната клетка. Ремонта е извършен след смяната на вертикалните хранващи водопроводни щрангове за топла и студена вода. Пресни следи и белези започват на ниво - ет.5., по стената - обща част на стълбищната клетка и западната граница на ап.17. Следите в момента на огледа били наситено влажни на пипане. Белезите показвали калцирала, ронеща се повърхност на стената, която била овлажнена и рушаща се. От разгледаната по-горе площ - надолу, обхващайки цялата етажна височина на ет. 4, ап.13 (2.80 м), започвала мокра стена, която в момента на огледа била с голяма влажна наситеност на около 80 см от таванската плоча на същия апартамент и обхващала цялата ширина на апартамент с поглед откъм стълбището, минус ширината на входния коридор, или около 4 м. Надолу, до ниво подова плоча на ет.4, се забелязвали интензивно намаляващи белези и следи с калцирала и обрушена повърхност. На по-долните нива - етажи - 3, 2 и 1е констатирана пълна липса на влажни следи и белези от стари проблеми във В и К инсталацията.

Вещото лице посочва, че по информацията от управата на блока, преди около 10 години бил извършен основен ремонт и подмяна на старите щрангове от поцинковани тръби, с нови съвременни такива от ПВЦ, като единствено в апартамент № 17, находящ се на 5-ти етаж, собственицата (ответница по делото) е отказала всякаква подмяна на водопроводното хранване, в рамките на нейната собственост. В резултат, ап.17 останал със старите тръби, които са адаптирани към новите с компенсатори, което създавало предпоставки за спуквания и течове.

В заключение, СТЕ установява по косвен анализ и външни белези, че пораженията в ап. № 13 са с произход и са причинени от теч идващ от ап. № 17.

Направени са изчисления за стойността на строителните операции, необходими за отстраняване на щети в ап.№13 по обичайни (средни) пазарни цени, като необходимата сума е определена на 3246лв.

По делото са депозирани свидетелски показания от Н А И.а, наемател на ап. №13, считано от м.12.2020г. Посочва, че към датата на сключване на договора за наем, апартамент бил след основен ремонт без абсолютно никакви забележки. Още през месец януари 2021 г. започнал да се чува шум от апартамент над наетия от нея, тип строителна дейност, като в резултат на това започнала да тече ръжда по тръбите на парното в помещението- кухня. След това започнал да избива мухъл отново в кухненското помещение. Поетапно това прераснало в банята и тоалетното помещение,

както и в коридора, в частта на тавана точно между банята и тоалетната. ИзБИ.ето на мухъл продължило до месец април 2021 г., включително и към момента, но от април месец насам, започнала да тече и вода в кухненското помещение, покрай тръбите на парното от тавана. В последствие започнала да пада и мазилка. В кухненското помещение, там където са тръбите на стената, която граничи с банята мазилката била почти паднала. Частично била паднала и мазилката на тавана в коридора между банята и тоалетната. Електрическата инсталация била компрометирана, като при включване на осветление „гърмели“ електрическите крушки. Шкафовете, които са прикрепени към стената на кухнята с банята, се повредили, ръждясала посуда, която следвало да се изхвърли.

Когато за първи път започнал теч на ръжда, свидетелката потърсила съдействие от собственика на ап.17, но не получила такова. Единствения случай, когато успяла да проведе контакт с жителите в този апартамент, бил през пролетта на 2021 г., когато бил периода на отчитане на парно. От апартамента излязла жена, която след като чула за проблема с теча в долния апартамент, започнала да се държи агресивно, заявила че това не може да бъде проблем от апартамента в който тя живее и затворила вратата.

Смята, че наводненията в апартамент № 13 са пряко свързани с ползването на апартамент № 17, тъй като всеки път когато се чуе, че в апартамент № 17 се пуска вода, в последствие започва да тече вода в апартамента, който обитава, от страната на кухнята към тръбите.

Депозирани са показания и от свидетеля П К К, който работи в агенция за недвижими имоти и ап.№13 бил закупен чрез него. Присъствал е когато заедно с полиция през месец септември и със служители на Столична Община, район „И“ влезли принудително в ап. № 17, въз основа на съдебно решение. Когато влезли в апартамента, там били въпросната жена и дъщеря ѝ, които крещели срещу полицията и изобщо не било доброволно допускането им в апартамента, ключар отворил вратата. Описва състоянието на ап.№17 по следния начин: всичко било във вода; в банята, в коридора и в кухнята, навсякъде имало вода на пода; в кухнята нямало шкаф мивка, като водата директно се изливала на пода - водата от крановете се изсипвала на земята, не видял сифон на земята от което следвало, че тази вода се просмуквала през плочата в пода; в ап. № 17 по тавана, нямало следи от течове. Мислели, че има някакъв теч и отишли с майстори, за да се поправи теча, но се оказало на практика, че от обитателите злоумишлено се излива вода.

Заявява, че в момента и по самото стълбище се стича вода. Домоуправителя многократно също е пробвал да говори с обитателката на ап.№17, но тя категорично отричала, че има течове и не искала да вземе никакви мерки.

***При така установените факти от значение за спора съдът приема от правна страна следното:***

Доколкото в обстоятелствената част на исковата молба са обективирани твърдения за виновни действия на ответницата, довели до причиняване на описаните имуществени вреди, съдът приема, че предявените искове имат правното си основание в разпоредбата на чл. 45, ал. 1 ЗЗД. Крайната цел на този иск е възстановяване на променената в следствие на вредоносния резултат обективна действителност. За уважаването на такъв иск е необходимо при условията на пълно и главно доказване да се установи кумулативното наличие на няколко предпоставки – наличието на претърпени вреди, последните да са причинени в резултат на деликт, осъществен поради неправомерното поведение на деликвента, както и размерът на причинените вреди. Доколкото се претендират вреди на недвижимо и движимо имущество, следва да се установи и, че те са настъпили за ищците като собственици на конкретен имот и вещи в същия.

От събраните по делото доказателства се установява проявлението на всички обстоятелства, част от фактическия състав на правната норма. От представените Нотариални актове и удостоверения, безспорно се установява, че М. Х. С. и И. Й. С. са собственици на апартамент №13, находящ се в град С, ж.к. И, ул. Н 3, блок 49, ет.4 при сочените в исковата молба квоти.

От показанията на разпитаните свидетели и от заключението на СТЕ се установяват и сочените в исковата молба вреди по апартамент №13. С оглед показанията на св.Н И.а и заключението на СТЕ, настоящия състав приема, че вредите в ап.№13 са причинени от теч на вода, идващ от ап.№17, като този теч не се дължи на повреда на водопроводна мрежа, а на действия на обитателите на имота. Видно от Констативен протокол от 12.09.2022г., изготвен от служители на районната администрация при принудителното влизане в ап.№17, в момента на влизането от кранът на чешмата в санитарното помещение баня е текла постоянно топла вода, като водата била стигнала до коридора на апартамента. Следователно е наличие на необяснимо от житейска, а и финансова гледна точка ползване и разходване на топла вода в имота, по начин, че е допуснато наводняване на ап.№17 и постоянно наличие на вода по пода на санитарното помещение и коридора. От показанията на св.П К е видно, че в момента на принудителното влизане не са установени аварии и увреди на водопроводната система, които да бъдат отстранени, но в кухнята на жилището била констатирана липса на шкаф мивка и водата от крана, който се намирал на стената се изливала директно на пода на помещението. Касае се отново за действия на собственика, които са нелогични от житейска гледна точка, които са довели до ползване на вода в помещение на имота, което не се извършва по нормално установения ред. Свидетелката И.а посочва, че всеки път когато се чува шум от пускане на вода в ап.№17 по тръбите и стените в кухнята и банята на ап.№13 се появяват течове, т.е. теч има само в помещенията, тангиращи с помещенията в ап.17, където е констатирано ползване на вода по ред, различен от общоприетия. От СТЕ

също се установява, че по етажите над петия етаж липсват следи от течове, като такива се наблюдават само след определена височина на стената на ап.17, граничеща с общите части и по цялата стена на ап.13. Вещото лице посочва, че увредите в ап.13 са причинени от теч и той най-вероятно идва от ап.17.

Съгласно чл.50 Закона за собствеността собственикът на недвижим имот не може да извършва такива действия в своя имот, с които се създават пречки за използването на съседния имот по-големи от обикновените. В случая Т. П. Л. безспорно е собственик на ап.17, като това се установява от представения по делото НА. От доказателствата по делото се установява и, че ап.17 е съседен на ап.13, доколкото се намира на горния етаж и между двата имота има обща плоча. Установява се също и, че Т. П. Л. ползва собствения си имот по начин, който представлява нарушение на вмененото ѝ задължение с чл.50 ЗС, като пречките за ползването на ап.13, с оглед събраните по делото показания на св.И.а и заключението на СТЕ, настоящия състав намира за по-големи от обикновеното.

Съгласно чл.6, ал.1 ЗУЕС Собствениците са длъжни да не причиняват вреди на други обекти и общи части на сградата; не извършват в своя самостоятелен обект или в част от него дейности или действия, които създават безпокойство за другите собственици, ползватели и обитатели, по-голямо от обичайното и да спазват санитарните и хигиенните норми. Т. П. Л. не изпълнява и вменените ѝ със ЗУЕС задължения, като ползва имота си по начин, че уврежда друг имот в сградата на ЕС, а и стената на стълбищната клетка, създава безпокойство с действията си, а ползването на вода в имота ѝ, по установения от доказателствата по делото начин, е в противоречие с всякакви санитарни и хигиенни норми.

Следователно е на лице противоправно поведение на Т. П. Л., в следствие на което са произлезли вреди и на осн. чл.45 ЗЗД тя е длъжна да ги поправи.

От заключението на СТЕ е видна оценката на вредите по средни пазарни цени, които са и най-справедливия ориентир за репарирание на увреди, поради което и предявените иски следва да се уважат изцяло, като ответницата бъде осъдена да заплати на ищите сума в размер на 3246лв.

Искът по чл.109 от ЗС или така нареченият негаторен иск дава правна защита срещу посегателства, които без да отнемат владението, пречат на титуляра на едно вещно право (пълно или ограничено) да осъществява правомощията, които съставляват неговото съдържание. Уважаването на исковата претенция с правна квалификация чл. 109 от ЗС е обусловено от положителното установяване от ищеца, че е титуляр на претендираното от него вещно право, както и че е налице неоснователно противоправно поведение от страна на ответника или поддържано от него състояние в този имот, с което му пречи да го упражнява в пълен обем.

По делото безспорно се установяват противоправни действия на Т. П. Л. , които

пречат на спокойното ползване на имота на ищите. Ответницата поддържа едно състояние на водоползването в имота си, което причинява течове, наличие на мухъл и увреда на собствеността в имота на ищите. Т. П. Л. оставя топлата вода в банята на ап.№17 да тече непрекъснато, като по този начин причинява оводняване на пода в помещението и в коридора на апартамента и ползва вода в кухнята на апартамента без да е осигурила начин за отвеждане на отпадната вода в канализацията на сградата, като това е поради липса на шкаф мивка в кухнята и липса на заустване на отпадни води в канализацията. Т. П. Л. е предприела противоправно поведение на ползване на вода в имота си, което създава пречки за спокойното ползване на разположения под нейния апартамент, собственост на ищите. Предявения иск се явява основателен, но с оглед на установената практика по негаторни искове, настоящия състав дължи и произнасяне за конкретния начин по който ответника следва да преустанови незаконосъобразните си действия.

Поради изложеното предявения иск с правно основание чл.109 ЗС следва да се уважи, като бъде осъдена Т. П. Л. да преустанови противоправните си действия по ползване на вода в ап.№17 при липса на шкаф мивка в кухнята на имота и липса на заустване на отпадни води в канализацията на сградата, както и оставяне на течаща непрекъснато вода от кранове в имота, да предприеме необходимите действия за предприемане на преустановяване на теч на вода от водопроводната мрежа на имота, както и от всички консуматори на вода в имота, да предприеме действия по ремонт на необходимите елементи на водопроводната инсталация в апартамент №17, както и да прекрати всякакви други неправомерни действия в имота, нейна собственост, с които пречи на безпрепятственото и безопасно ползване на ап.№13, като включително осигури достъп до жилището си за ищите в случай на нужда от ремонтни действия за отстраняване на течове.

В полза на ищцата М. Х. С. на осн. чл.78, ал.1 ГПК следва да се присъдят направените по делото разноси в размер на 831лв. за заплатена държавна такса, депозит за работа на вещо лице и депозит за назначаване на особен представител, доколкото видно от доказателствата по делото, разноските са направени изцяло от нея..

Воден от горното, съдът

## **РЕШИ:**

**ОСЪЖДА** Т. П. Л. , с ЕГН \*\*\*\*\* и адрес: град С, ж.к. И, ул. Н 3, блок 49, ет.5, ап.17 по иск с правно основание чл.109 ЗС, предявен от М. Х. С., с ЕГН \*\*\*\*\* и И. Й. С., с ЕГН \*\*\*\*\*, действащ чрез законния си представител М. Х. С. и двамата с адрес: гр.С, ж.к.“Я“, бл.8, вх.Б, ап.5, да преустанови противоправните си действия по ползване на вода в ап.№17, находящ се на адрес: град С, ж.к. И, ул. Н 3,



блок 49, ет.5 при липса на шкаф мивка в кухнята на имота и липса на заустване на отпадни води в канализацията на сградата, както и оставяне на течаща непрекъснато вода от кранове в имота, да предприеме необходимите действия за предприемане на преустановяване на теч на вода от водопроводната мрежа на имота, както и от всички консуматори на вода в имота, да предприеме действия по ремонт на необходимите елементи на водопроводната инсталация в апартамент №17, находящ се на адрес: град С, ж.к. И, ул. Н 3, блок 49, ет.5, както и да прекрати всякакви други неправомерни действия в имота, нейна собственост, с които пречи на безпрепятственото и безопасно ползване на ап.№13, находящ се на адрес: град С, ж.к. И, ул. Н 3, блок 49, ет.4, като включително осигури достъп до жилището си за ищите в случай на нужда от ремонтни действия за отстраняване на течове.

**ОСЪЖДА** Т. П. Л., с ЕГН \*\*\*\*\* и адрес: град С, ж.к. И, ул. Н 3, блок 49, ет.5, ап.17 да заплати на М. Х. С., с ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес: гр.С, ж.к.“Я“, бл.8, вх.Б, ап.5 по иск с правно основание чл.45 ЗЗД сума в размер на 1217,25 лева, представляваща обезщетение за причинени имуществени вреди в ап.№13, находящ се на адрес: град С, ж.к. И, ул. Н 3, блок 49, ет.4, дължащи се на неправомерно поведение на ответницата по ползване на вода в собствения й ап.№17, находящ се на адрес: град С, ж.к. И, ул. Н 3, блок 49, ет.5, ведно със законната лихва върху сумата от датата на подаване на исковата молба на 05.07.2021г. до окончателното изплащане, както и на основание чл.78, ал.1 ГПК разноски в производството в размер на 831лв.

**ОСЪЖДА** Т. П. Л., с ЕГН \*\*\*\*\* и адрес: град С, ж.к. И, ул. Н 3, блок 49, ет.5, ап.17 да заплати на И. Й. С., с ЕГН \*\*\*\*\*, действащ чрез законния си представител М. Х. С. и двамата с адрес: гр.С, ж.к.“Я“, бл.8, вх.Б, ап.5 по иск с правно основание чл.45 ЗЗД сума в размер на 2028.75 лева, представляваща обезщетение за причинени имуществени вреди в ап.№13, находящ се на адрес: град С, ж.к. И, ул. Н 3, блок 49, ет.4, дължащи се на неправомерно поведение на ответницата по ползване на вода в собствения й ап.№17, находящ се на адрес: град С, ж.к. И, ул. Н 3, блок 49, ет.5, ведно със законната лихва върху сумата от датата на подаване на исковата молба на 05.07.2021г. до окончателното изплащане

Решението може да се обжалва с въззивна жалба пред СГС в двуседмичен срок от съобщаването му на страните.

**Съдия при Софийски районен съд:** \_\_\_\_\_