

РЕШЕНИЕ

№ 1202

гр. София, 22.01.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 41 СЪСТАВ, в публично заседание на двадесет и втори ноември през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: МАРИЯ ЕМ. МАЛОСЕЛСКА

при участието на секретаря НИКОЛЕТА СТ. И.А
като разгледа докладваното от МАРИЯ ЕМ. МАЛОСЕЛСКА Гражданско дело № 20211110171600 по описа за 2021 година

за да се произнесе, взе предвид следното:

Производството е по реда на Глава Осемнадесета, Раздел I, чл. 235 ГПК.

Образувано е по искова молба на М. М. М., чрез адв. И. П. и адв. И.Ю., с която срещу Л. Д. Г. и В. И. Г. са предявени иски по чл. 109 ЗС. В срока по чл. 131 са предявени насрещни иски по чл. 109 ЗС и чл. 48, ал. 7 ЗУЕС.

Ищецът М. М. М. е предявила осъдителен иск с правно основание чл. 109 от ЗС за осъждане на ответниците Г.и да премахнат за своя сметка незаконно извършеното от тях строителство в цялата източна част на тавана на къщата, находяща се в [*****], изразяващо се в цялостно премахване на покрива над източната част на къщата на площ от около 150 кв.м., изграждане на почти изцяло нова покривна конструкция и покрив, като в североизточната му част са надградили с поне 1 м. съществуващите стени, върху които стъпва покривът и по този начин са обособили подпокривно пространство с много по-голям обем от съществуващото преди това положение и съществено са променили фасадата на сградата със статут на паметник на културата, както и да възстановят съществуващото преди извършените от тях ремонтни дейности положение, премахвайки надградените стени.

В исковата молба и в уточняващите я молби ищецът М. твърди, че е собственик на самостоятелен обект – апартамент, находящ се на трети етаж в жилищната сграда на адрес: [*****], с площ от 60 кв.м., ведно с прилежащите 18 % ид.ч. от общите части на сградата и от дворното място, както и на и 5/24 ид.ч. от самостоятелен обект – магазин с площ 105 кв.м., находящ се на партерния етаж в сградата, ведно 3,44 % ид.ч. от прилежащите на магазина 16,51 % ид.ч. от общите части на сградата и от дворното място. Поддържа, че ответниците са придобили по време на брака им, съответно са собственици на апартамент, находящ се в югоизточната част на втори надпартерен етаж в същата сграда с площ от 53 кв.м., считано от 2008 г. През м.януари 2021 г. ответниците уведомили ищцата, че ще правят частичен ремонт на покрива, т.к. имало течове. На 12.06.2021 г. ищцата установила, че на тавана е бил извършен не само ремонт на покрива, но и цялостна реконструкция на източната му част, променен е бил

и таванът на къщата. Премахнат е бил покривът над източната част над къщата, изградена е била почти изцяло нова конструкция, като в североизточната му част ответниците са надградили с поне 1 м. съществуващите стени, върху които стъпва покривът и по този начин са обособили подпокривно пространство с много по-голям обем от съществуващото преди това положение и така съществено са променили фасадата на сградата. Поддържа, че извършеното строителство е без необходимото разрешение, без архитектурен проект или конструктивно становище, както и без съгласието на останалите етажни собственици. Ответниците отказали доброволно да възстановят предишното състояние на покрива и тавана. С действията си ответниците са накарвали правата на ищцата като етажнен собственик, тъй като от една страна по този начин се застрашавала сигурността на сградата, а от друга страна самата ищца е била застрашена от санкции във връзка с подлежащото на премахване незаконно строителство. Освен това съществено е била променена фасадата на сградата, а ищцата искала същата да запази автентичния си вид с оглед статута на същата на паметник на културата.

В срока по чл. 131 от ГПК ответниците са депозирали отговор на исковата молба, с който оспорват иска като недопустим и неоснователен. Излагат твърдения, че исковата молба е нередовна – не ставало ясно кое таванско помещение е променено и какво ищцата иска да бъде възстановено, доколкото не е било ясно какъв е бил предишният вид. Считат, че ищцата не е активно легитимирана да предявява иска, доколкото не притежавала необходимите ид.ч. съгласно ЗУЕС, а липсвало решение на собствениците за премахване на изграденото. Поддържат, че с извършения неотложен ремонт е подобро състоянието на сградата и се е повишила стойността ѝ, с оглед което и за ищцата липсвал правен интерес от предявяването на иска. Заявяват, че не им е известно сградата да има статут на паметник на културата. През 2016 г. собствениците на самостоятелни обекти в сградата са получили предписания за извършване на ремонт на покрива и засегнатите участъци от фасадата, както и за обрушване на опасните елементи, като само ответниците са се заели да изпълнят същите. През 2020-2021 г. в апартамента на ответниците е имало сериозни течове. Общо събрание не е било свикано, с оглед което Г.и са предприели извършването на необходим ремонт по см. на ЗУЕС /текущ ремонт по см. на ЗУТ/, който включвал: обрушване на опасните елементи по фасадата и козирката, подмазване на корниз стреха, подмяна на компрометирани керемиди с нови, подмяна на изгнили греди, подмяна на компрометирани улуци, възстановяване и измазване на комини, почистване и извозване на строителните отпадъци, като стойността на ремонта възлизала на сумата 31 200 лева с ДДС. Оспорват твърденията на ищцата, че стените са надградени с поне 1 м., т.к. кота било и кота корниз останали непроменени. Няма промяна в обема на подпокривното пространство. Не е била променена фасадата, само са били изпълнени дадените от СО предписания. Постоянните течове увреждали сградата, с оглед което и предприетите от ответниците действия са допринесли за обезопасяването ѝ. Оспорват твърденията на ищцата таванът да представлява обща част. Оспорват ищцата да притежава ид.ч. от магазин с площ от 105 кв.м., образуван от трите магазина. Тя притежавала само 1/6 ид.ч. от ъгловия магазин с площ 47 кв.м., ведно с 1/6 част от 9,23 % ид.ч. от общите части на сградата., т.е. 1,538 % ид.ч. Оспорват посочената от ищцата цена на иска по чл. 109 ЗС, като намират същата за неправилно опред. и прекомерно завишена. Молят за отхвърляне на негаторния иск.

Предявени са насрещни икове от първоначалните ответници по чл. 109 ЗС и чл. 48, ал. 7 ЗУЕС.

Ищите по насрещните икове поддържат, че в периода м.май 2021 г. – м.юни 2021 г. са извършили неотложен ремонт по см. на ЗУЕС /текущ ремонт по см. на ЗУТ/. Покривът е бил в изключително лошо състояние с множество течове, които достигали до апартамента им на третия етаж. Последното застрашавало живота и здравето на обитателите на жилището и създавало неудобства за спокойното му ползване по

предназначение. Отделно стичащата се вода не се отвеждала, а прониквала в сградата и я разрушавала. Имало опасни елементи, комините били частично разрушени, снегозадържащите елементи били разрушени, което също създавало опасност за преминаващите по улицата лица. Извършеният от ищците ремонт включвал: обрушване на опасните елементи по фасадата и козирката, подмазване на корниз стреха с дължина около 34 м., подмяна на компрометирани керемиди с нови с квадратура около 150 кв.м., подмяна на изгнили греди с размер 10/8 м. и площ около 6 куб.м., подмяна на компрометирани улуци – частично по северната и южната фасада и изцяло по източната фасада, с дължина около 34 м., сменени улаи с дължина 25 м., подменени водосточни тръби с дължина около 17,50 м. За извършване на ремонтните дейности се наложило разкриване на покрива, сваляне и сортиране на керемидите, монтиране на плътна дъсчена обшивка, полагане на паропропусклива и водонепроницаема покривна мембрана с площ 150 кв.м., монтиране на завършващи обшивки, бордови ламарини с дължина 8 м, доставка и измазване на капациите по била и ръбове с дължина 42 м., монтиране на челни дъски 34 м., битумни керемиди по страниците с площ 11 кв.м., импрегниране на дървен материал с площ 8,40 куб.м., доставка и монтаж на надулuchна пола с дължина 40 м., доставка и монтаж на начален капак 7бр., монтаж на снегозадържащи елементи, възстановяване и измазване на комини, почистване и извозване на строителните отпадъци. Общата стойност на ремонтните дейности възлизала на сумата 31 200 лева с ДДС /разходи за материали и труд/, който те финансирали със собствени средства. Претендират от ответника по насрещните икове да им заплати при условията на разделност /на всеки ищец по 1/2 част/ припадащата ѝ се част от сумата според притежаваните от нея ид.ч. от общите части на сградата, ведно със законната лихва от 30.11.2022 г. до окончателното плащане.

На следващо място, ищците по насрещните икове твърдят, че през 2018 г. ответницата М. е променила фасадата на сградата откъм вътрешния двор на втория надпартерен етаж, като е зазидала балкона откъм западната част на сградата – изградила е стена на мястото на решетъчен парапет, изградила е стена от източната част на балкона с ширина около 20-40 см. и височина около 150 см., поставила е прозорец и климатик и е изградила въздуховод, както и е намалила площта на прозореца, намиращ се вляво от балкона. Това е било сторено без съгласието на останалите етажни собственици, в т.ч. и на ищците. Твърди се така направените промени да са опасни – същите обременявали конструкцията с допълнителна тежест в сравнение със съществуващата преди това решетка. Допълнително поставените елементи създавали риск от натежаване на плочата на втория надпартерен етаж и по този начин се компрометирала стабилността на конструкцията, особено при натоварване, напр. при земетресения, силна буря или друг катаклизъм с висок интензитет. Съществено се променяла визията на сградата, тъй като е била променена фасадата. Заявеното искане е ответницата да бъде осъдена да премахне зазиждането на балкона на апартамента си от западната страна на втория надпартерен етаж, да възстанови металния парапет, да премахне поставения въздуховод, да възстанови площта на прозореца, намиращ се вляво от балкона, както е било преди промяната.

С отговор, постъпил в срока по чл. 131 ГПК, ответникът по насрещните икове М. М. оспорва същите. Счита, че ищците не могат да черпят права от противоправното си поведение. Оспорва извършеното незаконно строителство да съставлява неотложен аварийен или текущ ремонт, още по-малко подобрене. Същото подлежало на премахване, с оглед което и предявените осъдителни икове за парични вземания срещу нея следвало да се отхвърлят като неоснователни. Оспорват се твърденията, съставляващи основания на иска по чл. 109 ЗС. Ответницата оспорва да е зазиждала балкона на жилището си, а и не ставало ясно по какъв начин твърдяната промяна пречи на ищците, че да искат неговото премахване.

В първото по делото съдебно заседание ищците са уточнила предявените икове

по чл. 109 ЗС, като М. е акцентирала на статута на сградата на паметник на културата, както и на незаконността на извършените строителни дейности, а Г.и на промяната на фасадата и несъобразяване с установените нормативни правила при извършване на строителните дейности откъм апартамента на М..

Съдът, въз основа на анализ на събраните по делото доказателства поотделно и във взаимовръзка, намира за установено следното от фактическа страна:

С оглед твърденията на страните и приетите писмени доказателства, следва да се приеме, че по безспорен начин в производството е установено, че страните притежават право на собственост върху самостоятелни обекти, находящи се в сградата в режим на етажна собственост в [*****], като всеки от тях притежава и съответни на самостоятелния му обект идеални части от общите части на сградата етажна собственост.

Установява се от представените и приети по делото писмени доказателства, че М. М. е собственик на апартамент, находящ се на третия етаж (втори надпартерен) от западната страна на сградата с прилежащо към него таванско помещение (последното без посочена площ със съсед: М., държавно и общо помещение, находящо се в югоизточния ъгъл на сградата), със застроена площ на жилището 60 кв.м. и 18 % ид.ч. от общите части на сградата и дворното място. Въз основа на приетите писмени доказателства и неоспорените твърдения на ищцата, че е наследник по закон и на майка си С.П.Д., съдът приема, че ищцата се легитимира и като собственик на 3/12 (1/4) ид.ч. от ъгловия магазин в югоизточната част на сградата с площ 47 кв.м., към който съгласно документите за собственост принадлежат 9,23 % ид.ч. от общите части на сградата или съдът приема, че ищцата е собственик на общо 20,30 % ид.ч. от общите части на сградата (18 %, прилежащи към апартамента ѝ +2,30 %, прилежащи към съответните идеални части от ъгловия магазин).

Между страните не е формиран спор и относно притежаваното от ответниците право на собственост върху апартамент, разположен на втори надпартерен етаж от югоизточната страна на сградата с площ 56 кв.м., заедно с таванско помещение в южната страна на сградата без посочен номер, площ и граници и 16,96 % ид.ч. от общите части на сградата и дворното място, върху което сградата е построена.

Не е спорно също и обстоятелството, че Л. и В. Г.и са сключили граждански брак на 05.05.1985 г., съответно придобитият по време на брака им апартамент на [*****] се съпритежава от двамата като съпружеска имуществена общност.

С писмо, изх. № към РОБ16-БД00-243-6/03.08.2016 г., прието като доказателство по делото, кметът на СО е уведомил страните, в качеството им на собственици, притежаващи право на собственост върху самостоятелни обекти в сградата на адрес: [*****], както и трети за настоящия спор лица, че по повод подадена от М. М. и А.Б. жалба, касаеща състоянието на процесната сграда, на 23.06.2016 г. е била извършена проверка от служители на районната администрация, в хода на която е констатирано, че фасадата на сградата е с подкожухена и частично паднала мазилка, частично бетоновото покритие на терасите на първия жилищен етаж е паднало и армировката е изложена на външно атмосферно влияние, в подпокривното пространство и по надзида са констатирани следи от течове, по покривната дървена конструкция са установени следи от влага. Обобщено е, че в това си състояние сградата не отговаря на изискванията на чл. 169, ал. 1 и ал. 3 ЗУТ. Дадени са предписания за предприемане на действия по обрушване на опасните елементи от фасадата и балконите и ремонтване на покрива и засегнатите участъци от фасадата и балконите на сградата с цел привеждането ѝ в състояние, отговарящо на съществените изисквания на чл. 169, ал. 1 и ал. 3 ЗУТ.

По делото е приета разменена между страните в началото на 2021 г. електронна кореспонденция, която не е оспорена и въз основа на която съдът приема, че обект на

обсъждане помежду им е бил належащ ремонт на покрива на сградата, с оглед наличието на течове. В изпратено до М. М. на 11.01.2021 г. писмо Л. Г. е отправила предложение да се постигне съгласие между всички собственици, притежаващи право на собственост върху обекти в сградата, за реализиране на проект за надстрояване на сградата като се повдигне височината на таванския етаж и същият се направи обитаем и годен за живеене.

На 15.06.2021 г. М. М. е сезирала кмета на [*****] с жалба за извършен от Л. и В. Г. ремонт на покрива, в която са изложени твърдения за осъществена промяна на вътрешната архитектура на сградата, свързана с надстрояване.

С указания, връчени на ответника Л. Г. на 13.07.2021 г. по реда на чл. 223, ал. 2 ЗУТ, незабавно е преустановено изпълнението на строително-монтажни работи по ремонта на покрива и на таванските помещения на сградата.

На 13.07.2021 г. е съставен констативен протокол за извършена проверка на процесния адрес, в хода на която е било установено, че в източната част на сградата, по цялата ширина север-юг, е бил изграден нов покрив, от изток и север са били изградени нови капандури. Площта в хоризонталната част на тавана е определена около 120 кв.м. При оглед отвътре е констатирано, че носещата конструкция е изградена с нов дърен материал – столици, ребра и попове. Запазени са били някои елементи от съществуващата конструкция. Между двата комина в източната част на таванското пространство са прекъснати съществуващата биндерна и междинна столици, като съществуващият поп е дублиран с нов. Изпълнена е нова дъсчена обшивка. Височината на надзида при източната капандура е 0,70 м в най-високата част, височината на същата капандура е 2,10 см. Общата дължина е 3,95 м. Височината на надзида при северната капандура е 0,85 см. в най-високата част, височината на същата капандура е 2,18 м. Общата ѝ дължина е 4,35 м. Северната капандура е разделена на две от съществуващ комин. Към момента на проверката двете капандури не са били завършени, като временно са затворени с OSB плоскости.

С писмо от 17.08.2021 г. кметът на [*****] е изискал от директора на Главна дирекция „Инспекторат за опазване на културното наследство“ към Министерство на културата да осигури представител за проверката, предвидена за 02.09.2021 г.

Въз основа на писмо, изх. № към РОБ21-ЕВ00-295-4/12.10.2021 г., подписано от кмета на [*****], адресирано до М. М., съдът приема за установено, че на 15.09.2021 г. е била реализирана съвместна проверка между служители на районната администрация и представители на Министерство на културата, в хода на която са били констатирани всички нерагламентирани промени по фасадата, общите части и покрива на сградата, като за резултатите е предвидено да се състави констативен протокол по чл. 72, ал. 3 ЗКН, който да бъде съобщен на всички заинтересовани лица и да послужи за издаване на заповед по чл. 73, ал. 3 ЗКН на кмета на СО.

Служебно съдът е изискал информация за статута на процесната сграда, като е постъпило писмо, вх. № 199005/12.07.2023 г., с което заместник министър на културата уведомява, че сградата, намираща се на адрес: [*****], притежава статут на единична архитектурно-строителна недвижима културна ценност от 1983 г., недвижим архитектурно-строителен паметник на културата без определена категория. Имотът, в който сградата е разположена, попада в обхвата на територия с културно историческо наследство със статут на групова недвижима културна ценност [*****] от 1986 г. и представляваща групов паметник на културата.

Информация е изискана от [*****], като след извършена проверка е установено, че в деловодството на районната администрация не са постъпвали за съобщаване на заинтересуваните констативен протокол по чл. 72, ал. 3 ЗКН или по чл. 73, ал. 3 ЗКН, респ. не са налице данни за издадена заповед по чл. 71, ал. 1 ЗКН.

Пред настоящата инстанция са събрани **гласни доказателствени средства**, като са разпитани свидетелите С.С., К.Ж. и Е.Г., като въз основа на показанията им, съдът

приема следното:

С.С., трета братовчедка на М. М., е родена и е израснала в къщата на [*****]. Сградата е била изградена като фамилна къща на два жилищни етажа и таван над тях. Апартаментът на М. се намирал под таванското пространство. Таванът представлявал едно общо помещение, скосено и много ниско в краищата (докъм 20 см. в най-ниската част). Имало обособени тавани, преградени с дървени огради и с врати, като всеки собственик ползвал съответна така обособена част от тавана. В общата на помещението част, която била по-висока (около 2 м.), се простирало пране навремето. М. придобила жилището си в сградата около 1980 г. Последните години свидетелят не се е качвала на тавана. Минавайки покрай сградата преди две-три години, свидетелката забелязала, че е повдигната височината на тавана откъм фасадата, откъм [*****], в североизточната част. За апартамент на М. М. ѝ е известно, че е правила ремонт вътре. Не знае М. да е правила преустройства на сградата. Описва фасадата в много тежко състояние, тъй като не се поддържала и била оставена да се разрушава.

От показанията на свидетелите Ж., приятелка на дъщерята на Л. и В. Ги и Г., съпруг на дъщерята на Л. и В. Ги, съдът приема за установено, че към 2016 г. състоянието на сградата е било изключително лошо, като в голяма степен това се дължало на наличните към този момент течове от покрива. Вследствие на течовете в жилището на сем. Ги се появили влага и мухъл. Отвън фасадата на сградата също била видимо мокра, почерняла, рушаща се. Падали парчета от мазилката, във връзка с което се поставяли обезопасителни ленти. Правели се частични ремонти, но течовете продължавали. Свидателят Г. установява в показанията си, че през 2021 г. Л. и В. Ги направили цялостен ремонт на покрива и едва след него се разрешил проблемът с течовете. За този ремонт М. М. не предоставила средства, нито някой от другите собственици се включил. При ремонта били подменени изгнилите греди, счупените керемиди, сложили се нови улуци и водосточни тръби. На свидетеля не му е известно при този ремонт да е променяна геометрията на покрива и да е повдигана височината му. Въз основа на показанията на свидетеля Г. се установява, че М. е преустроила балкона на апартамент на сем. Ги, като същият бил зазидан и превърнат в стена с прозорец. Балконът бил откъм вътрешния двор. Когато Г. отишъл да живее в апартамент на сем. Ги в сградата, балконът на жилището на М. все още не бил зазидан. На Г. не му е известно М. да е искала съгласие за зазидването на балкона си от останалите етажни собственици.

В хода на производството пред настоящата инстанция е изслувано и е прието **заключението на съдебно-техническа експертиза**, което съдът кредитира, като изготвено обективно и безпристрастно от специалист, притежаващ необходимите знания от областта на инженерно-строителните науки, въз основа на анализ на наличните по делото писмени документи, свидетелските показания и оглед на място на процесните имоти. Въз основа на същото, съдът приема за установено следното:

Съгласно заключението по изпълнената дървена конструкция на покрива основните носещи елементи, които не са били компрометирани от влага, са запазени. Изградени са били две нови капандури в източната и в северната част на покрива. Поради наличието на много течове са подменени ребрата и покривното покритие – дъсчената обшивка и керемиди. *Надзидът* по външните очертания на покрива е изпълнен със стари единични тухли, което показва, че същият не е променян от 1929 г. Височината на този надзид при фасадните зидове е около 80 см. *Повдигането спрямо стария надзид е направено в областта на двете капандури на покрива*, което е било констатирано и в хода на извършената проверка от служителите на районната администрация. Общата площ на покрива, засегната от извършения ремонт, вещото лице е посочило, че е около 120 кв.м. На фасадата на сградата откъм вътрешния двор експертът е установил, че са разположени кухните и санитарните помещения на апартаментите на г-жа М. и живущите в апартамент под нейния. На балкона на апартамент на първия етаж е установено наличието на балкон и метален парапет,

остъкляване с единичено стъкло върху метална рамка от Г-образно профилно желязо, а на санитарния възел – дървено прозорче. На втория етаж, където е апартаментът на М., металната дограма я няма, вместо нея е иззидана стена с блокчета Итонг, поставена е мазилка и е монтиран ПВЦ прозорец. На санитарния възел е монтиран ПВЦ прозорец с размери по-малки от този на първия етаж. На фасадата пред терасата е монтирано външно тяло на климатик с гъвкава тръба. Изпълнена е метална козирка над прозореца, вляво от която е изведена гъвкава метална тръба на въздуховод за кухненски аспиратор с диаметър 120 мм. На вещото лице не е била представена строителна документация за извършените ремонтни дейности от никоя от страните. Не са налице данни извършените строителни дейности да са съгласувани и с Министерство на културата. Съгласно заключението извършените преустройства по покривната конструкция и по фасадата *не нарушават* товароносимостта на сградата. Разходите по премахване на извършените промени вещото лице е изчислило в размер на сумата 4250 лева за капандурите и 3600 лева за преработката на терасата на М.. Вещото лице е оценило стойността на извършения ремонт на покрива в размер на сумата 17 400 лева, като определил същият като необходим и неотложен.

Заключението си вещото лице М. е пояснил по реда на чл. 200 ГПК в проведеното на 22.11.2023 г. открито съдебно заседание. Въз основа на устното изложение на заключението, съдът приема, че повдигане нивото на покрива до височина между 2 м. до около 4 м. в най-високата част има в зоната на новозиградените капандури, каквито не е имало преди ремонта. Капандурите не са били завършени и са били обшити с талашитени плоскости с оглед дадените предписания. Ремонтните дейности по зазиждането на балкона на жилището на М. М., както са установени от вещото лице, са били осъществени след 1993 г. предвид използваните при ремонта материали.

При така установеното от фактическа страна, съдът приема от правна страна следното:

По предявения първоначален иск с правно основание чл. 109 ЗС:

Негаторният иск е вещен иск, предоставен на собственика или носителя на ограниčenото вещно право за защита на притежаваните от него вещни права от неоснователни преки или косвени въздействия върху имота му, с които се пречи, ограничава или смущава спокойното ползване на имота по неговото предназначение. Този иск дава вещноправна защита срещу посегателства, които пречат на собственика да осъществява спокойно и в пълен обем правомощието си да ползва собствения си имот.

В тежест на ищеца по такъв иск е да установи чрез пълно и главно доказване, материалните предпоставки за уважаване на същия. Тъй като искът по чл. 109 ЗС има за своя последица преустановяването на неоснователните действия, респ. възстановяването на състоянието преди започване на неоснователните действия, ищецът следва да установи в съдебното производство по несъмнен, безспорен начин, че неоснователните действия, от които е произтекъл доказаният противоправен резултат, смущават упражняването на неговото право на собственост.

Предявяването на негаторен иск е правна възможност, която всеки от собствениците на обект в сграда в режим на етажна собственост може да упражни, за да преустанови противоправното въздействие по отношение на общите части на сградата. Целта на предявяването на иска е да се преустановят действия, бездействия или комбинация от двете, чрез които един от собствениците пречи на останалите собственици да ползват общите части на сградата по предназначението им /Решение № 401 от 21.07.2009 г. на ВКС по гр. д. № 2770/2008 г., II г. о., ГК/.

С оглед възраженията по активната легитимация като предпоставка за допустимостта на предявения иск по чл. 109 ЗС, следва да се посочи, че предявяването на иск е действие на управление, поради което не се изисква съгласието на другите

собственици или овластяването на ищеца за предявяването на иска. Всеки съсобственик разполага с правото на иск и може да защитава от посегателства цялата вещ, без за това да му е необходимо съдействието или съгласието на останалите съсобственици /така Решение № 179 от 9.03.2010 г. на ВКС по гр. д. № 219/2009 г., I г. о., ГК/.

Съдът приема, че за ищцата е налице процесуална легитимация да предяви иск по чл. 109 ЗС срещу ответниците, които като собственици на апартамент в сградата са и етажни собственици в процесната етажна собственост. Следва да се посочи, че в случая е налице и пасивна легитимация за ответниците в качеството им на собственици на процесния обект с оглед твърденията, че са въздействали по неправомерен начин върху обща част на сградата, която има статут на архитектурна ценност (паметник на културата).

С исковата молба ищцата е заявила, че правото ѝ на собственост и пълноценното упражняване на същото са били накърнени при извършеното през 2021 г. преустройство на покрива по време на основния ремонт, изпълнен от ответниците Л. и В. Г.и. Като основания на предявения иск М. е посочила, че извършеното съставлява незаконен строеж, като осъществено без необходимото разрешение, архитектурен проект, конструктивно становище, а също без съгласието на останалите етажни собственици. Застрашена според ищцата е била сигурността на сградата, а самата тя, като етажен собственик, била застрашена от санкции във връзка с подлежащото на премахване незаконно строителство. Освен това съществено е била променена фасадата на сградата, а ищцата искала същата да запази автентичния си вид с оглед статута на сградата на паметник на културата.

За успешното провеждане на иска по чл. 109 ЗС ищцата следва да установи, че ответниците са извършили и поддържат преустройство на покривната конструкция, с което неоснователно и противоправно е въздействано върху общите части на сграда, като е повдигнато нивото на покрива, нарушена е фасадата на сградата, което създава пречка на ищцата да упражнява в пълен обем притежаваното от нея право на собственост, които действия ответниците са извършили без правно основание или макар и да имат основание с извършването им са надхвърлили законовите ограничения на собствеността, установени в чл.50 и сл. ЗС.

В тежест на ответната страна е да докаже направените възражения и положителни факти, на които основава възраженията си.

Както се посочи и по-напред, притежаваното от страните право на собственост върху самостоятелни обекти в сградата в режим на етажна собственост, находяща се на адрес: [*****], съдът приема, че е несъмнено установено от представените по делото писмени доказателства. Доказано е, че както М., така и Г.и притежават право на собственост върху самостоятелни обекти, находящи се в сградата, върху принадлежащи към тях избени и тавански помещения, а също и върху идеални части от общите части на сградата.

Следващата предпоставка, за да се приеме предявеният иск за основателен, е ищецът да установи по делото действията и/или бездействията на ответниците, както и че посредством същите се създават пречки да упражнява в пълен обем притежаваното право на собственост, които действия и/или бездействия да са без правно основание или макар и да имат основание, и в двата случая да надхвърлят законните ограничения на собствеността, установени в чл.50 и сл. ЗС.

Съгласно разясненията, дадени в т. 3 на Тълкувателно решение № 4 от 06.11.2017 г. по тълк. д. № 4/2015 г. на ОСГК на ВКС, за уважаване на негативния иск по чл. 109 ЗС е необходимо ищецът да докаже не само, че е собственик на имота и че върху този имот ответникът е осъществил неоснователно въздействие /действие или бездействие/, но и че това действие или бездействие създава за ищеца конкретни пречки да упражнява правото си на собственост в пълен обем. С Решение № 291 от

25.06.2010 г. на ВКС по гр. д. № 629/2009 г., I г. о., ГК , изрично е прието, че целта на иска по чл. 109 ЗС е да се отстранят пречките за пълноценно упражняване на правомощията на собственика и той не може да бъде насочен срещу състояния, създадени от незаконни строежи, които макар да са нетърпими от гледна точка на техническите и градоустройствени изисквания не смущават собствеността на трети лица. В решение № 33 от 6.04.2010 г. по гр. д. № 27/09 г. на ВКС, II ГО, пък е застъпено становище, че след като съществуването на незаконните постройки в съсобственото дворно място не накърнява правата на другите съсобственици и не противоречи на установения режим на ползване на имота, то петиторната защита по чл. 109 ЗС е неприложима. В решение № 139 от 25.06.2010 г. по гр. д. № 457/09 г. на ВКС I ГО също е прието, че самият факт на изграждане на незаконна постройка не дава основание да се иска премахването ѝ, освен ако създаденото състояние нарушава чужди права.

Цитираната съдебна практика се споделя от настоящият съдебен състав, с оглед което и не могат да бъдат споделени доводите на ищцата, че самият факт на липса на строителни книжа, респ. извършването на ремонта на покрива, в т.ч. и надстрояването му не в съответствие със строителните правила и норми от гледище на законоустановената процедура за това, само по себе си е достатъчно за уважаване на предявения иск. Ищецът не установява да му се пречи да използва таванското помещение по предназначение, нито да е препятсван достъпът до същото. Следователно на това основание искът не може да бъде уважен.

По отношение на доводите, че ремонтът на покрива е бил предприет, респ. извършен от ответниците, без за това да е било взето решение от общото събрание на етажните собственици или да е било изразено съгласие за това съдът намира, че от събраните по делото доказателства (писмени, гласни и заключението на СТЕ) е установено, че покривът на сградата на [*****] към 2021 г. е следвало неотложно да бъде ремонтиран. Предписания за това са били дадени на етажните собственици още през 2016 г. В производството не е установено в периода 2016 г. – 2021 г. да е бил извършен ремонт на покрива, който да доведе до преустановяване на течовете в жилищата на втория етаж, респ. до увреждане на фасадата на сградата. Обратно – от показанията на разпитаните свидетели е установено, че сградата се е намирала в много лошо състояние, фасадата се е разрушавала и сградата е била опасна не само за живеещите в нея, но и за минувачите. Съгласно § 1, т. от ДР на ЗУЕС "Необходим ремонт" 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, а съгласно т. 9 "Неотложен ремонт" е дейност за предотвратяване разрушаването на сградата, на нейни конструктивни елементи, общи части, инсталации или части от тях, както и за отстраняване на значителни повреди и деформации, водещи до опасност за живота и здравето на собствениците, ползвателите, обитателите и други лица, до нанасяне на увреждане на околната среда и на близкостоящи сгради. Същевременно разпоредбите на ЗУЕС (чл. 48) овластяват всеки етажен собственик да предприеме действия по извършване на необходим ремонт и без да е налице решение на общо събрание, респ. изразено съгласие на останалите етажни собственици. Ето защо и следва да се приеме, че ответниците в качеството им на етажни собственици са предприели действия и са извършили неотложен ремонт на покрива на сградата, след който течовете са били преустановени (в тази насока са освен показанията на св. Г., а също и изложеното от в.л. М. при изслушване на заключението му в съдебното заседание на 22.11.2023 г.).

Както се посочи, всеки етажнен собственик е овалстен от закона да предприеме действия по необходим ремонт, а по арг. за по-силното основание и да извърши неотложен ремонт. В случая действията на ответниците са били насочени към

запазване на сградата и ако в резултат от същите не бе увеличен обемът на таванското помещение, то дори не би било необходимо снабдяване с разрешение за строеж (виж чл. 147, ал. 3, т. 3 ЗУТ). Липсата на решение на общото събрание на етажните собственици или изразено съгласие от тяхна страна следователно не е достатъчно за уважаване на предявения иск по чл. 109 ЗС, след като ЗУЕС овластява всеки етажен собственик и без да е взето такова решение да предприеме действия по извършване на необходим ремонт на сградата. Ищецът не твърди и не установява общите за всички съсобственици части от сградата да са завзети от ответниците, да е препятстван достъпът до тях или по друг начин да се пречи на използването им по предназначение от всички етажни собственици. Както е прието с Решение № 123 от 11.02.2021 г. на ВКС по гр. д. № 4776/2019 г., I г. о., ГК, за уважаване на негатория иск е необходимо ищецът да докаже не само, че е собственик на имота и че върху този имот ответникът е осъществил неоснователно въздействие /действие или бездействие/, но и че това действие или бездействие създава за ищеца пречки да упражнява правото си на собственост в пълен обем. Ако действията на ответника са неоснователни, но не създават пречки на собственика, негаторият иск подлежи на отхвърляне. Същият не може да бъде уважен, ако по делото не е установено, че описаното в исковата молба поведение ограничава, смущава и пречи на ищеца да ползва пълноценно собствената си вещ според нейното предназначение. Следователно на тези основания искът по чл. 109 ЗС също не може да бъде уважен.

Следва да се обсъдят доводите на ищеца по първоначално предявения иск, че с извършените от ответниците действия *е нарушен статутът на сградата на паметник на културата и недвижима културна ценност и по този начин е засегнато суверенното му право на собственост върху собствените му обекти с прилежащите към тях идеални части от общите части на сградата.*

В производството е безспорно установено, че сградата на [*****] притежава статут на единична архитектурно-строителна недвижима културна ценност от 1983 г., недвижим архитектурно-строителен паметник на културата без определ. категория. Имотът, в който сградата е разположена, попада в обхвата на територия с културно историческо наследство със статут на групова недвижима културна ценност [*****] от 1986 г., представляваща групов паметник на културата. Установено е също така, че въз основа на подадената от г-жа М. жалба до кмета на [*****] през м. септември 2021 г. е била извършена проверка с участието на представители на Министерство на културата, в хода на която са били констатирани всички нерагламентирани промени по фасадата, общите части и покрива на сградата, като за резултатите е предвидено да се състави констативен протокол по чл. 72, ал. 3 ЗКН, който да бъде съобщен на всички заинтересовани лица и да послужи за издаване на заповед по чл. 73, ал. 3 ЗКН на кмета на СО. Никоя от страните в производството не твърди и не установява, нито данни за това са постъпили въз основа на служебно изисканата от съда в хода на съдебното дирене информация, такъв констативен протокол да е бил съставен, респ. да е била издадена заповед от кмета на СО. Безспорно е обаче, че ремонтът е следвало да бъде извършен съгласно законоустановената процедура, като е било необходимо ремонтните дейности да бъдат съобразени с обстоятелството, че сградата е **културен паметник**. Това изискване е обуславяло ремонтът да бъде извършен по начин и с такива елементи, които да са насочени към запазване на автентичния вид на сградата, без да се внасят съществени промени и да се променя обликът ѝ и несъмнено при провеждане на предвидената в ЗКН съгласувателна процедура.

С Решение № 576 от 08.09.2010 г. на ВКС по гр. д. № 1035/2009 г., I г. о., ГК е възприето становището, че всяка промяна на външния вид на сградата, която я лишава от характеристиката на паметник на културното наследство, представлява неоснователно действие, препятстващо упражняването на собствеността на всеки от етажните собственици, във вида в който е призната за такъв. Въз основа на данните по делото, заключението на СТЕ, императивните материалноправни разпоредби на ЗКН,

като съобразява и цитираното съдебно решение, съдът приема, че при извършения ремонт на покрива, ответниците са променили без надлежно разрешение и провеждане на съгласувателна процедура по реда на ЗКН архитектурата на сградата. Извършено е било повдигане на височината на фасадата, увеличен е обемът на подпокривното пространство като са изградени две капандури, макар и в незавършен вид, което е довело да цялостно повдигане на височината на сградата, респ. на нивото на покрива на същата в тази част. По този начин е променен обликът ѝ и същият съдът намира, че се различава от вида, който сградата е имала към момента, когато е признат статутът ѝ на паметник на културата.

Макар по делото да са налице данни процедурата по чл. 73 ЗКН да не е завършена, съдът съобразява именно особения статут на сградата като архитектурна ценност, извършената от ответниците промяна в облика ѝ и правото на ищеца като етажен собственик, притежаващ самостоятелен обект на правото на собственост в сградата, архитектурен паметник на културата, да се запази автентичният ѝ вид предвид цялостната уредба и духа на ЗКН. Доколкото ответниците не установяват по делото при извършеното от тях преустройство на покрива да са изпълнили задълженията си по чл. 71, ал. 1, т. 3 ЗКН, а по делото е установено, че при неотложния ремонт в архитектурен план е променена визията на сградата, то и на това основание искът по чл. 109 ЗС се явява основателен. Ответниците, с извършените от тях строителни дейности, с които са променили облика на сградата, която освен единична архитектурна ценност е част и от групова недвижима културна ценност, са нарушили правото на ищеца като собственик в същата сграда да се запази автентичният ѝ вид предвид признатия статут на културна ценност. Съгласно заключението на вещото лице М. за премахване на нарушението ответниците следва да премахнат изградените две капандури в северната и източната част на покрива, като покривът се преработи на посочените места при запазване на облика и архитектурните форми отпреди преустройството, доколкото с уточнителната молба от 01.03.2022 г. ищцата е заявила искането си по чл. 109 ЗС в този смисъл – да бъдат осъдени ответниците да премахнат надграденото, като покривът бъде възстановен като местопложение и обем, каквито са съществували преди преустройството.

По насрещните искове с правно основание чл. 109 ЗС:

По изложените по-напред в настоящото решение съображения, предвид установения статут на сградата на паметник на културата и заявеното основание на предявения насрещен иск за извършени промени по фасадата, следва да се посочи, че по делото е установено, че ответникът по този иск (г-жа М.) също е извършила действия, с които е променила облика на сградата откъм вътрешния двор. Доказано е в хода на съдебното дирене от показанията на свидетеля Г. и от заключението на СТЕ, че извършените в тази част на сградата строителни дейности са променили визията – освен че в резултат от извършения ремонт фасадата на сградата в тази част съществено се различава от тази на първия етаж, при извършеното строителство г-жа М. е намалила броя, вида и обема на прозорците – на долния етаж прозорците са общо 8 броя, а на апартамента на М. са три, при това с видимо по-малки размери. Поставено е климатично тяло, изведен е въздуховод, т.е. преди това е била пробита фасадата за поставянето на същия. По мнение на настоящия състав на съда, а това също е възприето и с горесцитираното решение на ВКС, прозорците имат съществено значение за облика на сградата и извършването на намеси по фасадата в това направление (чрез промяна на броя, вида и обема на прозорците) неминуемо нарушава облика на сградата и я отдалечава от автентичния ѝ вид във времето, когато ѝ е придаден статут на архитектурна ценност (паметник на културата). Не следва да бъдат преповтаряни всички изложени по-напред съображения във връзка със статута на сградата на паметник на културата и осъществените нерегламентирани строителни дейности, обусловили промяна на фасадата и нарушили автентичния вид на сградата, за който може да се съди както от участъците, незасегнати от ремонт, така и от останалите приобщени по делото материали (писмени, веществени, гласни и заключението на

СТЕ).

За неоснователни съдът намира възраженията на ответника по този иск, че не тя, а друг преди нея е извършил тези строителни дейности. По делото е прието заключението на вещото лице М., съгласно което вложените материали за извършването на ремонтните дейности по фасадата откъм апартамента на М. М. са се появили на пазара след 1992-1993 г., към който период ответникът по този иск е била изключителен собственик на този апартамент. В допълнение следва да се посочи още, че за основателността на иска по чл. 109 ЗС значение има не само кой е субектът, осъществил непарвомерните действия, а също и дали ответникът с поведението си поддържа това състояние.

Съгласно заключението на съдебно-техническата експертиза и като съобрази пределите на търсената от ищците по предявения иск петиторна защита, съдът намира иска за основателен, като ответникът по същия следва да бъде осъден да премахне извършеното зазиждане на фасадата откъм задния двор на втория надпартерен етаж откъм жилището си, като възстанови металния парапет, премахне поставения пластмасов прозорец, възстанови площта на прозорците до размерите на намиращите на първи надпартерен етаж непосредствено под апартамента на ответника прозорци, премахне поставения въздуховод и възстанови цялостта на фасадата, нарушена за извеждането му. Макар вещото лице М. да е констатирало и други намеси по фасадата, които съдът допуска, че са били извършени от г-жа М. при извършените ремонтни дейности, засегнали тази обща част, същите не са предмет на делото (ответниците не са поискали осъждане на ответника за възстановяване на фасадата в тези части), с оглед което и съдът не може да се произнесе по искане, с което не е сезиран.

По насрещните иски по чл. 48, ал. 7 ЗУЕС, вр. чл. 60 и сл. 33Д в доказателствена тежест на ищците по същите е да докажат следните обстоятелства по делото: че сградата е в режим на етажна собственост; че както ищците, така и ответницата притежават самостоятелни обекти в сградата със съответните прилежащи идеални части от общите части; че са извършили необходим, респ. неотложен ремонт на общи части на сградата, като за това не е било взето решение на общото събрание на етажните собственици, че работата е била предприета в свой и в чужд (този на останалите етажни собственици интерес) и стойността на ремонта по средни пазарни цени към момента на извършване на строителните дейности.

В тежест на ответника по предявените иски е да докаже възраженията си.

Съгласно чл. 48, ал. 6 и ал. 7 ЗУЕС в действащата към момента на извършване на ремонтните дейности по покрива на сградата, който несъмнено е обща част, редакция всеки собственик може да извърши със *собствени средства, материали и/или труд* необходим ремонт на общи части на сградата без решение на общото събрание. Разходите за извършване на ремонта, направени от собственик за негова сметка, с решение на общото събрание се възстановяват или се прихващат от дължимите от него вноски по чл. 50 след представяне на документи, удостоверяващи плащанията. Ако разходите, извършени от собственик, не бъдат възстановени по разписания в закона ред, той има право да предяви иск срещу останалите собственици съразмерно на припадащите се и притежавани от съответния етажнен собственик идеални части от общите части в сградата в режим на етажна собственост.

Извън предмета на доказване по тези иски е дали собствениците лично са участвали в сключването на договори за извършване на СМР, дали са осъществили ремонта с личен труд, материали и т.н. предвид хипотезиса на правната разпоредба на чл. 48, ал. 6 ЗУЕС. Доколкото не е спорно, че ищците по тези иски са съпрузи, че притежават в режим на съпружеска имуществена общност жилищен обект в сградата, то и двамата се явяват легитимирани да претендират от останалите етажни собственици част от стойността на извършените ремонтни дейности.

Както се посочи и по-напред в мотивите на настоящото решение, в

производството не е спорно, че и ответникът по тези искове има качеството на етажен собственик в процесната сграда. Установен е и размерът на притежаваните от М. идеални части от общите части на сградата (20.30 % ид.ч.).

Не е спорно също така, че не е било провеждано общо събрание на етажните собственици, на което да е било взето каквото и да е решение във връзка с ремонта на покрива на процесната сграда.

Същевременно от събраните по делото писмени и гласни доказателства е установено, че налице е била необходимост от предприемане на действия по необходим и неотложен (според заключението на СТЕ) ремонт на покрива. По делото е установено, че още към 2016 г. М. е сезирала компетентните институции с жалби относно състоянието на сградата, като са дадени предписания за извършването на ремонт в т.ч. и по отношение на покрива. Установено е също така от показанията на свидетелите, разпитани в производството, че до предприемане от страна на Г.и на действия по основен ремонт на покрива, течовете са продължавали, същите са засягали освен жилищните обекти на втория жилищен етаж, също и фасадата на сградата. Вещото лице М. е заявило пред съда, че при извършения оглед на сградата и на жилищните обекти на втория етаж е установил следи от стари течове. Ето защо и съдът намира, че ищите по тези искове са установили, че налице е била хипотеза на неотложен ремонт на покрива, като никой друг от етажните собственици не е участвал с труд, материали или финансови средства за извършването му. Доколкото се касае за неотложен ремонт на обща част на сграда в режим на етажна собственост, а след извършването му течовете са били преустановени (така показанията на св. Г. и изявленията на вещото лице М.), съдът приема, че работата е била предприета уместно и в интерес на всички етажни собственици.

В хода на съдебното дирене пред настоящата инстанция е прието заключението на вещото лице М., въз основа на което съдът намира за установено, че стойността на ремонтните дейности, осъществени от ответниците, възлиза на сумата 17 400 лева за 120 кв.м. площ. Същевременно съдът съобразява изводите си по първоначално предявения иск по чл. 109 ЗС и че разходите за самоволно осъществените от страна на Г.и строителни дейности по промяна на архитектурата на покрива чрез изграждането на двете капандури следва да бъдат приспаднати от дължимата от М. на ищите по насрещните искове по чл. 48, ал. 7 ЗУЕС сума. В тази връзка и на основание чл. 162 ГПК, като съобразява заключението на вещото лице М., че капандурите са разположени на 50 кв.м. площ (стр. 6 от заключението), за възстановяването на който участък ще са необходими 4250 лева, съдът намира, че общата стойност на ремонта следва да бъде намалена до сумата 13 150 лева (17 400 лева – 4 250 лева). Установено е, че ответникът М. притежава общо 20,30 % ид.ч. от общите части на сградата, съответно дължи на ищите сумата **2669,45 лева** (на всеки ответник по 1334,725 лева), за която исковете на Г.и следва да бъдат уважени, като се отхвърлят до пълните размери от общо 6689,28 лева.

По разностите:

С оглед заключението на вещото лице М. и като съобразява задължителните разяснения, дадени с т. 1 на Тълкувателно решение № Тълкувателно решение № 4 от 06.11.2017 г. по тълк. д. № 4/2015 г. на ОСГК на ВКС, на основание чл. 70, ал. 3 ГПК, съдът определя цена на първоначално предявения иск по чл. 109 ЗС съобразно заключението на СТЕ в размер на сумата 4250 лева, съответно дължимата по същия държавна такса е в размер на сумата 170 лева. Ищецът има право да поиска да му се възстанови надвнесената по предявения иск държавна такса за разликата до 491,09 лева. Следва да бъде определ. цената и на насрещния иск по чл. 109 ЗС. Въз основа на същото заключение разходите за материали и труд възлизат на сумата 3600 лева, на колкото следва да се определи цената на този иск, съответно дължима е държавна такса в размер на 144 лева. На осн. чл. 77 ГПК ответниците следва да бъдат осъдени да внесат сумата от още 24 лева за държавна такса по предявения иск.

Всяка от страните има право на разноси за производството, доколкото се уважават предявените претенции по чл. 109 ЗС и частично се уважават насрещните искове по чл. 48, ал. 7 ГПК.

На М. М. следва да се присъдят разноси по предявения иск по чл. 109 ЗС, както следва: 170 лева за държавна такса, 10 лева за удостоверения, 350 лева за депозит за вещо лице, 2450 лева за адвокатско възнаграждение, или сума в общ размер **2980 лева**.

Ответниците са сторили разноси в размер на 387,57 лева за държавни такси, 350 лева за депозит за вещо лице, 4800 лева адвокатско възнаграждение с вкл. ДДС, във връзка с което по делото е представена издадена фактура, удостоверяваща начисляването на данък, както и документ, че възнаграждението е заплатено по банков път на процесуалния представител на ишците по насрещните искове. Релевирано е възражение по чл. 78, ал. 5 ГПК. За да се произнесе по същото, съдът съобразява броя и цената на предявените искове, фактичската и правна сложност на делото, обема на събраните доказателства в производството, броя на проведените пред първоинстанционния съд съдебни заседания и минимума съгласно Наредба № 1/2004 г., съгласно която минималният размер възлиза на сумата 1958,60 лева без ДДС. В случая обаче съдът намира, че минималният размер на адвокатското възнаграждение не отговаря на принципите на ЗАдв. и конкретно за дължимо на адвоката справедливо и адекватно възнаграждение за положения труд. Същото следва да бъде определено на сумата 3000 лева, върху която да се начисли и дължимият ДДС, съобразно което разноските на ответниците за адвокатско възнаграждение съдът намалява до сумата 3600 лева с вкл. ДДС. Съобразно изхода от спора по предявените насрещни искове на ответниците се следва сумата **2642,78 лева**.

Както се посочи, на основание чл. 77 ГПК ответниците следва да се осъдят да заплатят по сметка на СРС и сумата **24 лева**, представляваща остатък от дължимата държавна такса по предявения насрещен иск по чл. 109 ЗС.

Мотивиран от изложеното, Софийски районен съд

РЕШИ:

ОСЪЖДА по предявения от М. М. М., ЕГН *****, със съдебен адрес: [*****], **иск с правно основание чл. 109 ЗС**, Л. Д. Г., ЕГН ***** и В. И. Г., ЕГН *****, със съдебен адрес: [*****], да премахнат изградените две покривни капандури в северната и източната част на покрива на сградата, намираща се на адрес: [*****], последната със статут на на единична архитектурно-строителна недвижима културна ценност, недвижим архитектурно-строителен паметник на културата без опред. категория, като покривът се преработи на посочените места при запазване на облика и архитектурните форми на сградата, в т.ч. местоположението на покривната конструкция и обема на подпокривното пространство, отпреди преустройството.

ОСЪЖДА по предявените от Л. Д. Г., ЕГН ***** и В. И. Г., ЕГН *****, със съдебен адрес: [*****], **искове с правно основание чл. 109 ЗС** М. М. М., ЕГН *****, със съдебен адрес: [*****], да премахне извършеното зазидване на фасадата към задния двор на втория надпартерен етаж откъм жилището си в сградата, намираща се на адрес: [*****], последната със статут на на единична архитектурно-строителна недвижима културна ценност, недвижим архитектурно-строителен паметник на културата без опред. категория, като възстанови металния парапет в зоната над първи надпартерен етаж, премахне поставения пластмасов прозорец, възстанови площта на прозорците на апартамента си на втори жилищен етаж до размерите на намиращите се на първи жилищен етаж непосредствено под апартамента ѝ прозорци, премахне поставения на фасадата въздуховод на аспиратор с диаметър 120 мм и възстанови цялостта на фасадата, нарушена за извеждането му.

ОСЪЖДА М. М. М., ЕГН *****, със съдебен адрес: [*****], да заплати на основание чл. 48, ал. 7, вр. ал. 6 ЗУЕС, вр. чл. 60 и сл. 33Д на Л. Д. Г., ЕГН ***** и В. И. Г., ЕГН *****, със съдебен адрес: [*****] (на всеки ищец по ½ част) сумата **2669,45 лева**, представляваща припадащата се на М. М. М. част от стойността на извършения през 2021 г. ремонт на покрива на сградата, намираща се в [*****] според притежаваните от М. М. М. идеални части от общите части на сградата, ведно със законната лихва от 30.11.2022 г. до окончателното плащане, като **ОТХВЪРЛЯ** тези искове за разликата над уважените до пълните предявени размери от общо 6689,28 лева.

ОСЪЖДА Л. Д. Г., ЕГН ***** и В. И. Г., ЕГН *****, със съдебен адрес: [*****], да заплатят на основание чл. 78, ал. 1 ГПК на М. М. М., ЕГН *****, със съдебен адрес: [*****], сумата **2980 лева**, представляваща разноски за първоинстанционното производство.

ОСЪЖДА М. М. М., ЕГН *****, със съдебен адрес: [*****] да заплати на основание чл. 78, ал. 1 ГПК на Л. Д. Г., ЕГН ***** и В. И. Г., ЕГН *****, със съдебен адрес: [*****] сумата **2642,78 лева**, представляваща разноски за първоинстанционното производство.

ОСЪЖДА Л. Д. Г., ЕГН ***** и В. И. Г., ЕГН *****, със съдебен адрес: [*****], да заплатят на основание чл. 77 ГПК в полза на Софийски районен съд сумата **24 лева**, представляваща държавна такса по насрещния иск по чл. 109 ЗС, за която са останали задължени в производството.

Присъдените с решението на основание чл. 48 ЗУЕС суми могат да бъдат заплатени по следните банкови сметки:

IBAN: [*****] с титуляр В. И. Г.;

IBAN: [*****] с титуляр Л. Д. Г..

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

Съдия при Софийски районен съд: _____