

РЕШЕНИЕ

№ 14043

гр. София, 17.08.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 26 СЪСТАВ, в публично заседание на двадесет и шести юни през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: **ВАСИЛЕНА ЛЮДМ.
ДРАНЧОВСКА**

при участието на секретаря **ЦВЕТЕЛИНА ИВ. ЯНАКИЕВА**
като разглежда докладваното от **ВАСИЛЕНА ЛЮДМ. ДРАНЧОВСКА**
Гражданско дело № 20211110173855 по описа за 2021 година

за да се произнесе, взе предвид следното:

Предявени са осъдителни иски с правно основание чл. 109 ЗС и чл. 45, ал. 1 ЗЗД.

Ишците А. Б. Т. и Б. А. Т. твърдят, че са собственици на апартамент № 15, респ. на апартамент № 8, находящи се в *****. Поддържат, че разположеният над техните жилища имот, представляващ ателие № 3, е собственост на ответника, като от него в продължителен период от време е имало течове, довели до щети в апартаментите на ишците – паднала мазилка на терасата на ап. 15, мокри стени в двата апартамента, отлепяща се мазилка и жълта плесен, като за установяване на състоянието на имотите е изготвена СТЕ по реда на чл. 207 ГПК. Считат, че ответникът следва да бъде осъден да преустанови причината за теча, както и да им заплати обезщетение за причинените имуществени вреди. Ето защо претендират за осъждане на ответника да предприеме действия за отстраняване на течовете в ателие № 3, находящо се в ******, с които пречи на ишците да упражняват правото си на собственост върху находящите се на долния етаж ап. 15 и ап. 8, както и за разделно заплащане на сумата от 4380 лв. за ищцата Т. (съобразно допуснатото изменение на иска чрез увеличение на размера му с протоколно определение от 26.06.2023 г.) и на сумата от 2100 лв. за ищеца Т., представляващи обезщетение за претърпени имуществени вреди, изразяващи се в необходимите ремонтни дейности за отстраняване на щетите в имотите на ишците от теча от ателието на ответника (съгласно молби-уточнение на ишците от 11.03.2022 г. и от 09.06.2022 г.).

Ответникът Г. Д. И. оспорва исквете изцяло, като признава че е собственик на разположеното над ищците ателие № 3, но твърди, че не отговаря за евентуално причинени щети в апартаментите им, тъй като според изготвената по реда на чл. 207 ГПК СТЕ, причина за течовете е нарушаване на хидроизолационните качества на терасата пред ателие № 3, а тя представлява покривна тераса и следователно е обща част на сградата, а не негова индивидуална собственост. Счита, че не е доказано пълно и главно, че всички претендирани с исквата молба щети са във връзка с покривната тераса, като в заключението на СТЕ се съдържало предположение за конденз в резултат от температурни разлики. Оспорва в имотите на ищците да са извършвани ремонтни дейности на претендираната стойност, като твърди и че апартаментите на ищците са разположени частично и под покривната тераса на съседен обект с идентификатор *****. Навежда възражение за изтекла погасителна давност по отношение на претендираните обезщетения.

Съдът, като съобрази доводите на страните и обсъди събраните по делото доказателства поотделно и в тяхната съвкупност, намира за установено от фактическа и правна страна следното:

-

По исквете с правно основание чл. 109 ЗС

В тежест на ищците по тези искове е да установят правото си на собственост върху описаните имоти, както и извършени от ответника действия/бездействие, представляващи пречка за упражняване на правото на собственост на ищците в пълен обем, като при установяване на тези обстоятелства в тежест на ответника е да докаже наличието на правно основание за тези действия/бездействие, респ. преустановяване на неоснователното си поведение чрез отстраняване на причината за теча.

Негаторният иск, като иск за защита на собствеността, предоставя правна защита на правото на собственост срещу всяко пряко и/или косвено неоснователно въздействие, посегателство или вредно отражение над обекта на правото на собственост, което пречи на допустимото пълноценно ползване на вещта (имота) според нейното предназначение, но без да отнема владението на собственика. С предявяването му се цели това неоснователно въздействие да бъде преустановено или да бъдат премахнати последиците от него, като предмет на делото е несъществуването на правото ответникът да въздейства върху вещта.

С оглед твърденията на страните по делото са обявени за безспорни и ненуждаещи се от доказване обстоятелствата, че ищците са собственици на апартамент № 15, респ. на апартамент № 8, находящи се в *****, както и че ответникът е собственик на разположеното над имотите на ищците ателие № 3 в същата сграда. Изложеното се потвърждава от представените писмени доказателства, от които е видно, че през 2001 г. А. Б. Т.а е придобила апартамент № 15 чрез участието си в ***** г.“, а баща ѝ Б. А. Т. е купил апартамент № 8 на 19.04.2001 г., като двете жилища са съседни, макар и разположени в различни входове, видно от приложените схеми на обектите. Г. Д. И. е придобил разположеното на горния етаж ателие № 3 с договор за дарение от 30.07.2019 г. от баща си

***** И., като от описанието в нотариалния акт е видно, че жилището се състои от стая-ателие със складово помещение, кухня, тоалетна, антре и балкон. С оглед на изложеното, спорно по делото остава обстоятелството дали е поведение на ответника, представляващо пречка за упражняване на правото на собственост на ищите в пълен обем, изразяващо се в причиняване на теч в жилищата на ищите.

От приложеното по делото за послужване гр.д. № 46864/2021 г. по описа на СРС, 91 състав, е видно, че между страните е проведено производство по обезпечаване на доказателства по реда на чл. 207 ГПК и е прието заключение на СТЕ на в.л. *****, което е констатирало наличие на щети към датата на огледа (към м. 09.2021 г.) по стените и тавана на терасите на ап. 8 и ап. 15 (отлепване и падане, респ. подкожушване на боя и мазилка), както и по вътрешните стени на двете жилища (следи от намокряне и мухъл около дограмата) и по фасадата на сградата, представляваща външна стена (парапет) на терасата на ателие № 3 (обрушване и падане на фасадна мазилка). Според вещото лице, най-вероятната причина за посочените щети е нарушаване на хидроизолационните качества на покритието на терасата на ателие № 3, която представлява покрив на терасата на ап. 15 и в непосредствено съседство над терасата на ап. 8 – експертът констатира ясно следите от течове по бетоновата повърхност на тавана на терасата на ап. 15, които навлизат в мазилката, просмукват я и я компрометират. По отношение на щетите по вътрешните стени на жилищата вещото лице не е категорично, като счита, че причината може да е просмукване на влага от теча през терасата, но и образуване на конденз по външните стени на помещенията поради температурни разлики между външна и вътрешна температура и недостатъчни топлоизолационни качества на стените. В открито съдебно заседание експертът изяснява, че следите от влага най-вероятно са възникнали в периоди с повече валежи или през зимата, когато има възможности за намокряния и замръзвания, но не може да каже категорично кога са възникнали. При огледа същият е констатирал, че са правени частични ремонти в жилището на долния етаж, но същите са били отново разрушени заради неотстранените течове, като няма как да бъде установено кога точно са правени тези ремонти и кога са станали повредите.

В настоящото производство е допусната СТЕ, заключението по която е изготвено от в.л. Л. Й., който към датата на огледа на 19.05.2023 г. е констатирал, че терасата на ателие № 3 е в отлично състояние и няма причина от нея към настоящия момент да има течове, като същата е покрита с навес от плексиглас с повишена якост срещу градушка, а балконът на съседното ателие № 2 също е покрит с поликарбонат и остъклен с ПВЦ дограма и от него също няма причина да има течове към долните апартаменти. Експертът изяснява, че доколкото терасата на ателие № 3 поначало е била открита (покривна), то същата е подложена на екстремни атмосферни влияния, което налага осъществяването на защита от проникването на води в нея чрез цялостна хидроизолационна система. Възприемайки установените от СТЕ по чл. 207 ГПК щети в апартаментите на ищите към минал момент, в.л. Й. счита, че при наличието на следи от течове в тях единствената причина за тези щети е компрометираната хидроизолационна система на терасата, представляваща техен покрив, като същата или не е

била изпълнена, или не е била добре поддържана. В открито съдебно заседание експертът е категоричен, че има следи от течове в апартаментите на ишците и същите могат да бъдат причинени единствено от нарушената хидроизолация на балкона на ателието, като същите не са с такъв характер, че да произтичат от конденз от температурни разлики.

Съдът кредитира изцяло заключението на в.л. Й. като компетентно изготвено, като в съвкупност със заключението на СТЕ, прието в производството по чл. 207 ГПК, несъмнено се установява, че констатираните в апартаментите на ишците щети (частично отстранени към настоящия момент) са причинени от компрометирана (неизпълнена или неподдържана) хидроизолация на балкона на собственото на ответника ателие № 3 (в.л. ***** също смята, че течовете се дължат на нарушените хидроизолационни качества на покритието на терасата на ателие № 3, като намира, че е възможно (но не сигурно) и кондензът от температурни разлики да е причина, но само за част от тях – тези по вътрешните стени на жилищата, но при липсата на категоричен извод в тази насока и с оглед разясненията на в.л. Й. съдът намира, че подобна причина за щетите не се доказва). Съобразно разпоредбата на чл. 6, ал. 1, т. 2 ЗУЕС и общата забрана чл. 45 ЗЗД да не се вреди другиму, етажният собственик е длъжен да не причинява вреди на други обекти и общи части на сградата, като в случая с противоправното си бездействие да изгради и поддържа хидроизолацията на балкона си собственикът на ателие № 3 е създал пречки за ишците да ползват собствените им жилищни обекти в пълен обем и им е причинил вреди. Във връзка с възраженията на ответника следва да се отбележи, че отговорност носи именно собственикът на ателието, тъй като балконът към него не е обща част на сградата – видно от описанието на обекта в нотариалния акт от 2019 г. и заключението на СТЕ, в площта му се включва и процесният балкон, който по проект е част от жилището и до него достъп има единствено собственикът на ателието. Макар и да представлява покривна тераса, доколкото се явява покрив на терасите на апартаментите, разположени на долния етаж, същият не е предвиден като обща част, тъй като не е проектиран конструктивно като покрив на сградата, до който да имат достъп всички етажни собственици, а като елемент от жилището. В този смисъл: Решение № 135 от 21.11.2016 г. на ВКС по гр. д. № 1072/2016 г., II г. о., Определение № 60 от 12.02.2018 г. на ВКС по гр. д. № 5489/2016 г., I г. о. Да се възприеме обратното би означавало да се приеме, че всяка тераса, без значение на кой етаж е разположена, се явява покривна и е обща част, след като е разположена над терасата на долния апартамент и представлява неин покрив, което несъмнено е невярно и не съответства на смисъла, който е вложен в термина „обща част“ – елемент от конструкцията на сградата, който по естеството си или по предназначение служи за общо ползване на всички или голяма част от собствениците на обекти в сградата. В подкрепа на извода, че балконът на ателие № 3 не е обща част, е и фактът, че към настоящия момент същият е покрит с плексиглас, т.е. той не представлява покрив на сградата по смисъла на чл. 38 ЗС и може сам по себе си да бъде покрит с покривна конструкция.

Следователно, налице е неоснователно поведение (бездействие), явяващо се пречка при упражняване на правото на собственост на ишците, но по делото се установява, че към

настоящия момент същото е преустановено – в.л. Й. заявява, че към датата на огледа терасата на собственото на ответника ателие е била в отлично състояние, същата е ремонтирана и с изпълнена хидроизолация, а в апартаментите на ищите не са открити следи от нови течове (ап. 8 е ремонтиран, а в ап. 15 има следи от стари течове). Ето защо, експертът счита, че към настоящия момент няма причина от балкона на ателие № 3 да има течове в долните апартаменти и не е необходимо предприемането на действия или извършването на строително-монтажни работи за преустановяване на течовете. С оглед на изложеното, предвид преустановяване на неоснователното поведение чрез отстраняване на причината за теча, негаторният иск за осъждане на ответника да предприеме действия за отстраняване на течовете в ателие № 3, находящо се в *****, с които пречи на ищите да упражняват правото си на собственост върху находящите се на долния етаж ап. 15 и ап. 8, е неоснователен и следва да се отхвърли.

По исковете с правно основание чл. 45, ал. 1 ЗЗД

В тежест на ищите по тези искове е да докажат, че са претърпяли твърдените имуществени вреди в претендирания размер, настъпили в причинна връзка с виновното и противоправно поведение на ответника. В тежест на ответника и при доказване на горните факти е да установи погасяване на паричното си задължение. По възражението за изтекла погасителна давност в тежест на ищите е да установят настъпването на обстоятелства, обуславящи спиране или прекъсване на давността по смисъла на чл. 115 и чл. 116 ЗЗД.

Между страните не се спори, а и от приетите писмени доказателства е видно, че ответникът е придобил правото на собственост върху процесното ателие на 30.07.2019 г. Според показанията на разпитания като свидетел негов брат **** Д. И., до момента на дарението, с което ответникът е придобил жилището, последното е било необитаемо и е било в груб строеж, в незавършен вид, включително и балконът към него, като Г. е извършил първия ремонт на жилището от 2019 г., след като го е придобил – на терасата са били сложени козирка и плочки и е бил измазан. Изложеното се потвърждава от показанията на свидетеля ***** съпруг на ищцата А. Б. Т., който е живял в ап. 15 заедно с нея в периода 2012 г. – 2018 г. и разказва, че през това време постоянно е имало влага в апартамента, но горното жилище било необитаемо и затова не можели да влязат в контакт със собственика, за да се направи ремонт на горната тераса, а през 2019 г. – 2020 г. вече се чували шумове на горния етаж.

Съдът кредитира събраните гласни доказателства, които са непротиворечиви, ясни и възпроизвеждат непосредствените впечатления на свидетелите относно релевантните по спора факти, като при съвкупната им преценка се налага еднозначен извод, че до 2019 г. ателие № 3 е било необитаемо и в същото са започнали ремонтни дейности след придобиването му от ответника през същата година. В подкрепа на изложеното е и приложеният снимков материал към заключението на САТЕ в производството по чл. 207 ГПК – вещото лице ***** не е получил достъп до жилището на ответника и не е извършил оглед в него, но от съдържащата се в заключението му снимка № 1 (стр. 2 от

заклучението) е видно, че към датата на огледа през 2021 г. терасата на ателие № 3 вече е имала покривна конструкция от плексиглас, стените на същата изглеждат измазани, а на фасадата е монтиран климатик. Предвид показанията на свидетеля И., според когото при извършването на ремонта брат му е сложил козирка на балкона и го е измазал, видно е, че към 2021 г. ремонтът вече е бил извършен от ответника. В подкрепа на изложеното е и фактът на монтирания климатик, който сочи на извод, че жилището вече се е обитавало, доколкото преди 2019 г. състоянието на ателието не предполага в него да е имало климатична инсталация (а и предвид необитаемостта на същото подобно съоръжение към този момент би било ненужно). В открито съдебно заседание снимката към заключението на в.л. ***** е предявена на вещото лице Й. и същото заявява, че и към настоящия момент терасата на ателието изглежда по този начин, което отново сочи на извод, че ремонтът на същата е извършен не в периода 2021 г. – 2023 г., а по-рано. За пълнота на изложението и с оглед възраженията на ищите в писмената им защита следва да се отбележи, че процесуалното бездействие на ответника в производството по чл. 207 ГПК и неосъществено съдействие на вещото лице за извършване на оглед в ателието не може да обоснове извод за извършен ремонт след този период, тъй като указанията на страната последици по чл. 161 ГПК в определението на СРС, 91 състав, от 12.08.2021 г. са в различна насока – че съдът ще приеме за доказано, че описаните в молбата на ищите (молителите) щети са настъпили в следствие на теч от имота на Г. И., което несъмнено се установява и по настоящото дело, но този факт няма отношение към периода на отстраняване на причината за този теч.

С оглед на изложеното, настоящият съдебен състав намира за доказано, че след като е придобил имота през 2019 г., ответникът Г. Д. И. своевременно е предприел действия по ремонтиране на същия, включително като е ремонтирал настилка на терасата и по този начин е отстранил причината за течовете в апартаментите на ищите. Изложеното се установява и от показанията на свидетеля *****, който заявява, че именно през 2019-2020 г. е започнал да чува шумове от горното жилище, които несъмнено са били от предприемани ремонтни дейности, доколкото преди тях жилището не би могло да бъде обитавано. Във връзка с възраженията на ищите следва да се отбележи, че е без значение обстоятелството дали преди ремонта е имало хидроизолация на балкона, респ. дали ответникът е положил такава след придобиването на имота – от заключенията на вещите лица е несъмнено, че течовете са се дължали на нарушените качествени характеристики на хидроизолацията на балкона, като такава или изобщо не е била положена, или не е била добре поддържана, като към настоящия момент след отремонтирането на терасата причините за течовете от нея са отстранени, т.е. дори и да не е сложил нова хидроизолация на пода на балкона, ответникът е предприел нужните действия за подобряване на подовото му покритие, което е било достатъчно, за да преустанови неоснователното увреждане на имотите на ищите.

Предвид изложеното, настоящият съдебен състав намира, че не е налице противоправно бездействие на ответника, от което да са настъпили претендираните с исковите претенции имуществени вреди. Имуществената отговорност по чл. 45 ЗЗД е лична и когато произтича от бездействие във връзка с поддържането на собствена вещ, не се прехвърля върху

приобретателя на вещта, след като това бездействие е било своевременно преустановено от новия собственик на имота и пострадалото лице вече не търпи вреди от вещта. В този смисъл, отговорност за обезщетяване на А. Б. Т. и Б. А. Т. носи лицето, което е било собственик на ателие № 3 към периода, в който в апартаментите на ищите е имало течове и са настъпвали вредите, т.е. в периода, в който собственикът на увреждащата вещ обективно и противоправно е бездействал – преди 2019 г., когато е започнало ремонтиране на ателието и причините за течовете са били отстранени.

Ето защо, при съвкупна преценка на събрания доказателствен материал съдът намира, че по делото не се установява пълно и главно наличие на противоправно поведение (бездействие) на ответника Г. Д. И., което да е причинило непосредствено твърдяните от ищите имуществени вреди, поради което липсва основание за ангажиране на неговата отговорност с присъждане на претендираните обезщетения. Следователно, предявените иски за парични вземания по чл. 45 ЗЗД се явяват неоснователни и следва да се отхвърлят, като предвид неоснователността на претенциите не следва да се разглежда по същество наведеното при условията на евентуалност от ответника възражение за изтекла погасителна давност.

По разноските

При този изход на спора на основание чл. 78, ал. 3 ГПК ответникът има право на направените от него разноски в производството съобразно отхвърлените иски в размер на 1100 лв., депозит за вещо лице и платено възнаграждение за един адвокат.

Така мотивиран, съдът

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ предявените от А. Б. Т., ЕГН *****, и Б. А. Т., ЕГН *****, двамата със съдебен адрес: *****, срещу Г. Д. И., ЕГН *****, с адрес: *****, негаторен иск с правно основание чл. 109 ЗС за осъждане на ответника да **предприеме действия за отстраняване на течовете в ателие № 3**, находящо се в *****, с които пречи на ищите да упражняват правото си на собственост върху находящите се на долния етаж ап. 15 и ап. 8, както и осъдителни иски с правно основание чл. 45, ал. 1 ЗЗД за разделно плащане на сумата от **4380 лв.** за ищцата Т. и на сумата от **2100 лв.** за ищеца Т., представляващи обезщетение за претърпени имуществени вреди, изразяващи се в необходимите ремонтни дейности за отстраняване на щетите в имотите на ищите от теча от ателието на ответника.

ОСЪЖДА А. Б. Т., ЕГН *****, и Б. А. Т., ЕГН *****, двамата със съдебен адрес: *****, да заплатят на Г. Д. И., ЕГН *****, с адрес: *****, на основание чл. 78, ал. 3 ГПК сумата от **1100 лв.**, разноски в производството.

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

връчване на препис на страните.

Съдия при Софийски районен съд: _____