

РЕШЕНИЕ

№ 17321

гр. София, 24.10.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 45 СЪСТАВ, в публично заседание на осемнадесети юли през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: **ГЕРГАНА К. ГЕОРГИЕВА**

при участието на секретаря **СИЛВИЯ К. ЗЛАТКОВА**
като разгледа докладваното от **ГЕРГАНА К. ГЕОРГИЕВА** Гражданско дело
№ 20221110138763 по описа за 2022 година

Предявен е от Е. И. Г., ЕГН *** срещу П. С. С.,
ЕГН ***** и Д. К. С., осъдителен иск с правно
основание чл. 109 от ЗС за осъждане на ответниците да
преустановят действията си, с които накърняват правото
на собственост на ищеца по отношение на недвижим
имот, представляващ апартамент № 11, находящ се в
/адрес/, като преустановят неправомерните си действия
по изключване от домофонната уредба достъпа на
апартамента.**

**Ищецът поддържа, че на притежавания от нея и съпруга
и недвижим имот е преустановен достъпа до домофонната
уредба на ЕС, и то от ответниците, с което те накърняват
и ограничават правото му на собственост. За тези
обстоятелства ищцата водила не веднъж разговори с**

управителя на СЕС, но дружеството отговорило, че не е изключило нито един апартамент в СЕС. Моли за уважаване на иска.

В срока по чл. 131, ал. 1 ГПК ответниците са подали отговор на исковата молба, с който оспорват иска.

Поддържат, че изложеното в исковата молба не отговаряло на истината, а всъщност домофонната уредба била повредена повече от шест месеца, като впоследствие, трето за спора лице – К.И., намерило друго което да поправи системата. Посочва, че са били отремонтирани домофонните уредби само на собствениците, които заплатили услугата, като ищцата не била сред тях. Молят за отхвърляне на иска.

В съдебно заседание ищецът Е. И. Г., редовно призован, се явява лично и се представлява от адвокати Т. и П., които поддържат исковата молба и молят за уважаване на исковата претенция.

Ответникът Д. К. С., редовно призован в съдебно заседание, явява се лично и се представлява от адвокат Д., който поддържа отговора на исковата молба и моли за отхвърляне на иска.

Ответникът П. С. С., редовно призован в съдебно заседание, не се явява, представлява от адвокат А., който поддържа отговора на исковата молба и моли за отхвърляне на иска.

Съдът, след като обсъди доводите на страните и събраните по делото писмени и гласни доказателствата на основание чл. 235, ал.2 от ГПК и по свое вътрешно убеждение на основание чл. 12 от ГПК, намира от фактическа и правна страна следното:

Искът по чл. 109 ЗС предоставя възможност за защита на собствеността от въздействия на трети лица, с които се ограничава или затруднява упражняването на правомощията на собственика в пълен обем. Защитата, която се търси с този иск, може да се състои в преустановяване на вредното въздействие върху имота, премахване на последиците от нарушението, или на неговия източник. Действията, с които се пречи на собственика за пълноценно упражняване на правомощията му, могат да произтичат и от регламентирана дейност, когато тя се осъществява неправомерно. Защитата на собствеността в този случай може да се осъществи по административен ред, ако такъв е предвиден, или направо с иска по чл. 109 ЗС /ТР 31/1984 г. на ВС, ОСГК/. Търсената по исков ред защита трябва да съответства на нарушението и да се ограничава с искане за преустановяване само на онези действия или състояния, в които се състои неправомерното въздействие върху вещното право на ищеца, без да нарушава правната сфера на нарушителя и да ограничава необосновано неговите права, но същевременно трябва да е от такова естество, че да осигури възстановяване правата на

собственика в пълен обем.

На първо място съдът намира за нужно да посочи, че иска е допустим, тъй като ищецът съгласно твърденията си, като собственик на самостоятелен обект на правото на собственост в СЕС, находяща се в сграда на /АДРЕС/, може да иска преустановяване на всяко действие, с което му се пречи в пълен обем да упражнява правото си на собственост, включително и това по преустановяване на действия от твърдяното от ищеца изключване от домофонната уредба достъпа на апартамента му. В тази връзка съдът не взема в предвид възраженията на адвокат А. относно факта дали ищцата е собственик или не на самостоятелен обект на правото на собственост в СЕС, тъй като са заявени едва в писмената защита, и като такива не подлежат на обсъждане, още повече, че не са събрани доказателства за твърденията ѝ. До приключване на устните състезания обстоятелството дали ищцата е собственик на имота или не, не бе оспорено от ответниците. Още повече, че домофонната уредба по своята същност е обща инсталация на сградата в ЕС, която по естеството си обслужва всички обекти в сградата по смисъла на [чл. 38, ал. 1 ЗС](#), а индивидуална собственост на етажните собственици са отделните домофонни апарати в апартаментите. В настоящият случай, ищецът твърди, че има поставен такъв апарат в имота си, но е изключен от общата инсталация и по този

начин е препятстван да я ползва, с което му се ограничават собственическите права по отношение вещта, тъй като това го заставяло да слиза постоянно до входа на СЕС за да осигурява достъп на посетители. На основание [чл. 38 от Закона за собствеността](#), общите части на сграда-етажна собственост обслужват самостоятелните обекти в сградата и предназначението им е да се ползват от всички етажни собственици или само от част от тях, ако има взето решение за това от етажните собственици. Затова съдебната практика приема, че иск по [чл. 108 ЗС](#), предявен от етажни собственици против друг етажен собственик за предаване владението върху общи части би бил недопустим – в този смисъл и [Решение № 113 от 18.01.2021 г.](#), постановено по гр. дело № 1160/2020 г. по описа на ВКС на РБ. Защитата при препятстван достъп до общи части е чрез негативният иск за осигуряване на достъп по [чл. 109 от ЗС](#). При спор относно това дали част от сградата е обща част или е част от самостоятелен обект на правото на собственост, съдът следва да се произнесе в производството по негативния иск, като съобрази доказателствата и прецени дали се касае за обща част /по естеството си или по предназначение/, създадена при изграждане на сградата и дали не е извършено преустройство по-късно, в резултат на което общата част да е променила своето предназначение и да се е превърнала в помещение, присъединено към някой от

самостоятелните обекти в сградата при спазване на нормативните изисквания за това, предвидено в [чл. 185, ал. 2](#) и [ал. 3 от ЗУТ](#).

По съществото на спора, съдът намира иска за неоснователен поради следното: С Тълкувателно решение № 4 от 06.11.2017 г. по тълк. д. № 4/2015 г., ОСГК на ВКС се прие, че негаторният иск е иск за защита на собствеността, но отрицателен по същността си. Предмет на делото не е нито правото на собственост върху засегнатия имот на ищеца, нито правото на собственост върху пречещия имот на ответника. Правото на собственост върху тези два имота има значение за основателността на негаторния иск, но те остават вън от предмета на делото, по тях съдът се произнася само в мотивите на решението като по преюдициални правоотношения и по тях не се формира сила на присъдено нещо. 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. Предмет на делото е несъществуването на правото ответникът да

въздействия върху вещта. Когато правото на собственост на ищеца се защитава от ограничаване или друго накърняване, предмет на делото е несъществуването на съответните ограничения и неправомерността на накърненията, както и преустановяването на неправомерните въздействия и възстановяване в положението отпреди нарушението.

От самия текст на разпоредбата на чл. 109 ЗС е видно, че двете задължителни условия за уважаването на иска са: неоснователността на действията на ответника по негативния иск и създаването на пречки за собственика да упражнява правото си на собственост в неговия пълен обем. Ако действията на ответника са основателни, няма да е налице хипотезата на чл. 109 ЗС. Същото ще бъде, ако действията са неоснователни, но не създават пречки на собственика. Следователно, за уважаването на този иск във всички случаи 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 на ответника създава за ищеца пречки за използването на собствения му имот, по-големи от обикновените /чл. 50 ЗС/. Преценката за това кои въздействия са по-големи от обикновените и поради това са недопустими, е конкретна по всяко дело. Понякога естеството на извършеното от ответника нарушение е такова, че е ясно, че с него се пречи на собственика да

упражнява правото си в пълен обем, като с тълкувателното решение се дават и примери в тази насока.

В предвид очертаната по-горе правна рамка, съдът изведе извод, че между страните не е налице спор относно правото на собственост на ищеца върху самостоятелен обект в сградата на СЕС, находяща се на /АДРЕС/. В процеса до даване ход на устните състезания не бяха релевирани такива възражения. Още повече, че тези възражения касаят спора по същество, а не допустимостта на иска.

От показанията на разпитаните свидетели и на двете страни се установява, че собствениците в СЕС са имали спорадични проблеми с домофонната уредба. Разпитан свидетелят Г., съпруг на ищцата, в показанията си възпроизвежда, че домофонната уредба е инсталирана през 2009г., като месец януари 2002г. установили, че нямат връзка с нея и не чували кой им звъни. Попитали по негови показания „отговорничката на входа“ - г-жа С., а тя отговорила „не ме питай, отговори си сама“. Посочва, че през 2009г. домофонната уредба била модернизирана със слушалки в апартаментите, за да може да се отваря вратата на входа електронно, за което той и съпругата му заплатили материали и труд. Посочва, че към месец януари 2022г. домоуправител на СЕС бил П. С. и съпругата му Д. С.. Свидетелят не видял обявление, че

ще бъде извършван ремонт на уредбата.

Разпитана на страната на ответника, свидетелката З. В., техен съсед от първия етаж, посочва, че домофонната уредба е закупена с общи средства на всички живущи, като е монтирана и поддържана от техен съсед, който вече не е собственик – П.П.. През годините уредбата се разваляла постоянно, не изцяло, а по апартаменти, като последния път била отремонтирана през есента на 2021г., когато един съсед казал, че познава човек, който след като погледне проблема във всеки апартамент ще отстрани проблема, срещу съответното заплащане. Не било взето решение на общото събрание. На всеки който си заплатил индивидуално ремонта, проблемът бил решен. В показанията и не се извличат знания за действия на ответниците по въздействие върху общата инсталация на входа на блока, по която и към датата на о.с.з. имало вдлъбнатини. Ремонта през есента на 2021г. на уредбите в самите апартаменти бил извършен от майстор, предложен от съсед в СЕС – К.И..

Разпитан на страната на ответниците свидетелят К.И. не отрича, че е предложил негов майстор да отремонтира домофонната уредба. Майсторът с име Б.И. предложил цена, било поставено обявление на таблото през лятото на 2021г., било изчакано няколко месеца, като който си заплатил ремонта, съответно му била отремонтирана уредбата. Ищецът нямал достъп до уредбата, доколкото

не заплатил сумата за ремонт, която била около 20,00 лева. Съобщението било видно на таблото до октомври 2021г., като касиер на СЕС тогава била ответницата Д. С., която събирала парите.

По делото е допуснато даване на обяснения от страна по спора, а именно от Д. К. С.. Изслушана по реда на чл. 176 от ГПК отрича да е участвала в организацията на последния ремонт на домофонната уредба, че тя и съпруга ѝ са събирали пари от етажните собственици във връзка с последния ремонт, потвърждава, че ищцата я е потърсила за обсъждане на въпроса за неработещия ѝ домофон, отрича да познава лице с име Б.И., извършило последните ремонти на уредбата, посочва, че се е запознала с това лице в деня, в който е дошъл да поправя домофоните, отрича да има негови координати – адрес и телефон.

При този съвкупен доказателствен материал, съдът не установи, ответниците да са осъществили неоснователно въздействие /действие или бездействие/ върху обща вещ, с което да са възпрепятствали правата на ищеца в собствеността му, както и че това действие или бездействие създава за ищеца пречки за използването на собствения му имот, по-големи от обикновените /чл. 50 ЗС/. От доказателствения материал по делото се установи безспорно, че към лятото на 2021г. е взето решение да се извърши ремонт на домофонната уредба, срещу заплащане, извършен от предложено от съсед на блока

лице с име Б.И., както и че през това време ответницата е била касиер на блока, като е събирала парите на тези етажни собственици, които са изявили желание да заплатят индивидуално ремонта. В това отношение съдът кредитира показанията на свидетелите В. и И., които са съотнесими едни с други и са в консолидация.

Обясненията на страната по спора С. не се кредитират от съда, тъй като последните следва да се кредитират, само ако от тях се изличат неблагоприятни за страната факти и обстоятелства, което в случая не се установява. Не се установи в производството да е взето решение за ремонт на домофонната уредба, като обща инсталация по предвидения за това ред в ЗУЕС. Не е взето решение на ОС на ЕС, за което да е поставено уведомление /извлича се частично от показанията на свидетеля И., че имало някакво обявление, което било премахвано многократно/. Независимо от горното, не се установи в производството твърдяното от ищеца изключване на апартамента му от домофонната уредба, показанията на свидетелите са в насока, че ищцата и съпругът ѝ не са заплатили таксата за ремонт, поради и което домофона им не е отремонтиран. Следва да се посочи и че индивидуална собственост на етажните собственици са отделните домофонни апарати в апартаментите, и те самите следва индивидуално да заплащат отремонтирането им. Действително домофонната уредба служи за осъществяване на достъп през централния вход на

сградата и е обща инсталация на СЕС, като при повреда, се налага отремонтване, за което следва да се вземе общо решение от ОС на ЕС. Последното обаче не се установи в производството, а при недоказаност на твърдяното от ищеца въздействие от всеки един от ответниците върху уредбата с цел препятстване достъпа на ищеца, иска следва да бъде отхвърлен. Още повече, че последното не им създава пречки по-големи от обичайните.

Действително създава им известни затруднения, но не препятства достъпа им в СЕС. Следва да се посочи и че безспорно не се установи по делото да е отремонтвана домофонната уредба, а по-скоро, че е извършен индивидуален ремонт на отделните домофонни апарати, което налага разсъждения за това дали в резултат на преустройство или по решение на ОС на СЕС да е променено предназначението на общата инсталация, като обаче за това няма безспорно събрани доказателства по делото.

По всичко гореизложено съдът намира, че иска следва да бъде отхвърлен.

При този изход на спора и на основание чл. 78, ал.3 от ГПК право на разноски се поражда в полза на ответниците. Претендира се присъждане на адвокатско възнаграждение в полза на адвокат Р. А., като процесуален представител на П. С. С., съгласно договор за правна защита и съдействие от 23.03.2023г. в хипотезата

на чл. 38, ал.1 от ЗАДв., както и присъждане на адвокатско възнаграждение в полза на адвокат К.П.Г.-Б., като процесуален представител на Д. К. С., съгласно договор за правна защита и съдействие от 23.03.2023г. в хипотезата на чл. 38, ал.1 от ЗАДв. На адвокати А. и Г-Б следва да бъде присъдено възнаграждение на основание чл. 7, ал.2,т.1 от Наредба № 1/2004г., за минималните размери на адвокатско възнаграждение, в редакцията ѝ с ДВ, бр. 88 от 04.11.2022г., с оглед датата на сключване на договорите за правна защита и съдействие от по 400,00 лева, като съдът намира, че не може да слезе под минимума определен в Наредбата.

Така мотивиран, съдът:

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ предявения от Е. И. Г., ЕГН *****
срещу П. С. С., ЕГН ***** и Д. К. С., ЕГН
*****, осъдителен иск с правно основание чл. 109 от
ЗС за осъждане на ответниците да преустановят
действията си, с които накърняват правото на
собственост на ищеца по отношение на недвижим имот,
представляващ апартамент № 11, находящ се в /адрес/,
като преустановят неправомерните си действия по
изключване от домофонната уредба достъпа на
апартамента.

ОСЪЖДА Е. И. Г., ЕГН *** ДА ЗАПЛАТИ на адвокат Р. А., личен номер в САК ***** с адрес на упражняване на дейността в /АДРЕС/, сумата в размер на 400,00 лева, адвокатско възнаграждение, присъдено в хипотезата на чл. 38, ал.1 от Закона за адвокатурата.**

ОСЪЖДА Е. И. Г., ЕГН *** ДА ЗАПЛАТИ на адвокат К.П.Г.-Б., личен номер в САК ***** с адрес на упражняване на дейността в /АДРЕС/, сумата в размер на 400,00 лева, адвокатско възнаграждение, присъдено в хипотезата на чл. 38, ал.1 от Закона за адвокатурата.**

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

Съдия при Софийски районен съд: _____