

# РЕШЕНИЕ

№ 397

гр. Варна, 30.03.2022 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**ОКРЪЖЕН СЪД – ВАРНА, IV СЪСТАВ**, в публично заседание на двадесет и осми февруари през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Мая Недкова

Членове: Константин Д. Иванов  
мл.с. Ивалена Орл. Димитрова

при участието на секретаря Цветелина Н. Цветанова  
като разгледа докладваното от мл.с. Ивалена Орл. Димитрова Въззивно гражданско дело № 20213100502618 по описа за 2021 година

*за да се произнесе, взе предвид следното:*

Производството е по реда на чл. 258 и сл. ГПК.

Образувано е по подадена въззивна жалба вх. № 296106/11.08.2021 г. от А.В. М., ЕГН \*\*\*\*\*, гражданин на Руската Федерация, притежаващ разрешение за постоянно пребиваване в Република България № 700878735, и ЮР. Н. ЦВ., гражданин на Руската Федерация, роден на \*\*\*\*\* г. в Московска област, чрез адв. П.С. - САК, срещу Решение № 262338 от 21.07.2021 г., изменено по реда на чл. 248 от ГПК с Определение № 265614 от 02.09.2021 г., постановено по гр. д. № 7543/2020 г. по описа на ВРС, ХІ състав, с което е отхвърлен като неоснователен и недоказан предявеният от А.В. М. и ЮР. Н. ЦВ. срещу „Занекс пропърти мениджмънт“ ЕООД, ЕИК 204914479, със седалище и адрес на управление: гр. Варна, ул. „Д-р Пискулиев“ № 78, ет. 4, офис 11, иск с правно основание чл.109 ЗС за осъждане на ответното дружество да преустанови неоснователните си действия и бездействия, с които пречи на упражняването правото на собственост на ищците в качеството им на собственици на обекти в етажните собственоности в комплекс „Есенция“, изграден в ПИ 10135.2569.181 в к.к. „Св.Св. Константин и Елена“, общ. Варна, като:

1. Възстанови премахнат водомер към басейна, изграден в имота и извърши необходимите действия за възстановяването на водоподаването към него;
2. Възстанови премахнатия водомер за поливната система в двора и извърши необходимите действия за възстановяване на водоподаването към нея;
3. Възстанови премахнатите помпи за басейна;
4. Възстанови премахнатите елементи и компоненти към системата за видеонаблюдение на комплекса;

5. Осигури достъп до помещението, изградено в имота, предназначено за портитерна (павилион за охрана);

6. Осигури свободен достъп до елементите от вертикалната планировка в имота, които са предназначени за ползване от етажните собственици в него, а именно: басейн, тревни площи, алеи, детска площадка, парково осветление, портиерна, система за видеонаблюдение и поливна система;

7. Да не пречи да бъдат извършени необходимите дейности по възстановяване на оградата от жив плет, при съобразяване с проекта за озеленяване и досегашното състояние;

8. Да не пречи да бъдат извършвани дейности по поддръжката и ремонта на басейна, както и по поддръжката на растителността на двора.

Жалбоподателите считат постановеното решение за неправилно и необосновано. Сочат, че въпреки че първоинстанционният съд е приел, че спорен по делото се явява въпросът дали изградената в имот с идентификатор 10135.2569.181 инфраструктура – басейн, озеленяване, детска площадка, алеи с градинско осветление, поливна система, система за видеонаблюдение и сграда за охрана, представлява прилежаща част към сградите в режим на ЕС и кой може да ползва тази инфраструктура – собственикът на земята или собствениците на самостоятелни обекти в сградите в режим на ЕС, в постановеното по делото решение отговор на този въпрос не е даден. Заявяват, че мотивите на първоинстанционния съд са основани единствено на нотариалните актове за собственост на ищците, въз основа на които е формиран извод, че те са суперфициарни собственици и като такива имат право да ползват поземления имот, доколкото това е необходимо за ползването на сградите според тяхното предназначение. Изтъкват, че не са обсъдени твърденията на ищците, че същите имат право да ползват елементите на инфраструктурата в имота предвид предназначението ѝ да обслужва собствениците в етажните собственоности. Поддържат, че съгласно чл. 64 ЗС, като носители на правото на строеж, могат да ползват терена, доколкото това е необходимо да използват обекта си на собственост, като това право включва и правото им да ползват елементите и съоръженията на инфраструктурата в имота, които по смисъла на чл. 97 от ЗС са принадлежност към сградите. Считат, че първоинстанционният съд е допуснал съществено процесуално нарушение, като не е обсъдил и съобразил признанията на ответника на неизгодни за него факти, изложени в отговора на исковата молба, както и направеното извънсъдебно признание на неизгоден за ответника факт, съдържащ се в НА за покупко-продажба № 68, том XI, рег. № 14563, д. 1587 от 2018 г., че „Занекс Пропърти Мениджмънт“ ЕООД закупува поземления имот заедно с всички приращения, съоръжения и подобрения в него, свързани с поддръжката на съществуващите в имота сгради. Застъпват становище, че целият двор, както и намиращите се в него елементи от инфраструктурата, представляват прилежаща към етажната собственост площ, необходима за ползване на обектите на етажните собственици, като излагат подробни аргументи в тази насока. Считат, че категорично от доказателствата по делото, включително и от заключението по допуснатата комплексна СТЕ, се установява, че едноетажната обслужваща сграда – павилион за охраната, както и басейнът в поземления имот, не са самостоятелни обекти на собственост, същите са елементи на допълващо застрояване, проектирани и изградени като част от жилищния комплекс, и са предназначени за използване от собствениците в него. Озеленяването е композиционно свързано с трите жилищни сгради, техните фасади и част от апартаментите на партерните етажи, входовете към сградите, алеите, водещи до всеки от входовете, пространствата около басейна и детската площадка – т.е. същото е предвидено да обслужва трите сгради и собствениците на имоти в тях. Отделно считат, че първоинстанционният съд е следвало да определи каква е частта от поземления имот, която е необходима за ползването на индивидуалните обекти в ЕС съобразно предназначението им. Считат за неправилен довода на съда, че ползването и поддържането на инфраструктурата в имота до прехвърляне на собствеността върху същия на ответното дружество на основата на сключени договори между собствениците в ЕС и „Св. Св. Константин и Елена Холдинг“ АД навеждат на извод за неоснователност на

претенцията. Заявяват, че именно горните договори обосновават извода, че инфраструктурата и земята, върху която са изградени трите сгради от жилищния комплекс, по предназначението си са общи части.

Настояват за отмяна на атакуваното решение и постановяване на друго, с което предявената претенция за бъде уважена. Претендират разноски.

В срока по чл. 263 ГПК въззиваемата страна „Занекс пропърти мениджмънт“ ЕООД, чрез адвокат И.А. – ВАК, депозира писмен отговор, с който оспорва жалбата като неоснователна. Счита атакуваното решение за правилно, законосъобразно и обосновано и настоява същото да бъде потвърдено. Заявява, че първоинстанционният съд е изследвал въпроса за прилежащите части към сградите, приложимата методика за определянето им, както и обема на права на собственика на сградата, респективно на обект от сградата, да ползва същата. Излага подробни съображения, че правата по чл. 64 от ЗС не включват в себе си твърдяните от въззивниците права за неограничавано и безвъзмездно ползване на инфраструктурата, собственост на ответника.

В съдебно заседание въззивниците А.В. М., и ЮР. Н. ЦВ., редовно призовани, не се явяват лично, представляват се от адв. П.С.. Поддържа въззивната жалба; оспорва отговора на същата. Застъпва становище, че съгласно чл. 64 от ЗС носителите на правото на строеж могат да ползват терена, доколкото е необходимо да използват обектите си на собственост, като в конкретния казус това право включва и правото на въззивниците да се ползват от елементите и съоръженията, които по смисъла на чл. 97 от ЗС са принадлежност към сградите – етажна собственост. Счита, че суперфициарните собственици имат право да ползват обектите на инфраструктурата, които представляват прилежащи части. В предоставения от съда срок процесуалният представител на въззивниците депозира писмени бележки, в които подробно аргументира поддържаното становище.

В съдебно заседание въззиваемата страна „Занекс пропърти мениджмънт“ ЕООД, редовно призована, се представлява от адв. И.А.. Оспорва въззивната жалба; поддържа писмения отговор. Представени са и писмени бележки, в които се поддържат изложените в депозирания отговор доводи.

За да се произнесе, съдът съобрази следното:

Първоинстанционното производство е образувано по предявени от А.В. М., ЕГН \*\*\*\*\*, гражданин на Руската Федерация, притежаващ разрешение за постоянно пребиваване в Република България № 700878735, и ЮР. Н. ЦВ., гражданин на Руската Федерация, роден на \*\*\*\*\* г. в Московска област, срещу „Занекс пропърти мениджмънт“ ЕООД, ЕИК 204914479, със седалище и адрес на управление: гр. Варна, ул. „Д-р Пискулиев“ № 78, ет. 4, офис 11, искове с правно основание чл.109 ЗС за осъждане на ответното дружество да преустанови неоснователните си действия и бездействия, с които пречи на упражняването правото на собственост на ищците в качеството им на собственици на обекти в етажните собствености в комплекс „Есенция“, изграден в ПИ 10135.2569.181 в к.к. „Св.Св. Константин и Елена“, общ. Варна, като:

1. Възстанови премахнат водомер към басейна, изграден в имота и извърши необходимите действия за възстановяването на водоподаването към него;

2. Възстанови премахнатия водомер за поливната система в двора и извърши необходимите действия за възстановяване на водоподаването към нея;

3. Възстанови премахнатите помпи за басейна;

4. Възстанови премахнатите елементи и компоненти към системата за видеонаблюдение на комплекса;

5. Осигури достъп до помещението, изградено в имота, предназначено за портитерна (павилион за охрана);

6. Осигури свободен достъп до елементите от вертикалната планировка в имота, които са предназначени за ползване от етажните собственици в него, а именно: басейн,

тревни площи, алеи, детска площадка, парково осветление, портиерна, система за видеонаблюдение и поливна система;

7. Да не пречи да бъдат извършени необходимите дейности по възстановяване на оградата от жив плет, при съобразяване с проекта за озеленяване и досегашното състояние;

8. Да не пречи да бъдат извършвани дейности по поддръжката и ремонта на басейна, както и по поддръжката на растителността на двора.

В исковата молба се излага, че ищите са собственици на самостоятелни обекти в жилищен комплекс „Есенция“, изграден в ПИ 10135.2569.181 в к.к. „Св.Св. Константин и Елена“, общ. Варна. Изложени са подробни доводи, че комплекс „Есенция“ представлява жилищен комплекс от затворен тип, като всички елементи от вертикалната планировка, находящи се в него - басейн, тревни площи, алеи, детска площадка, парково осветление, портиерна, система за видеонаблюдение и поливна система, са проектирани и реализирани като обслужващи трите жилищни сгради в режим на етажна собственост, не представляват самостоятелен обект на собственост, поради което са прилежащи към същите. Изтъкват, че стойността на посочените елементи от вертикалната планировка е калкулирана в цената на жилищните имоти и съответно заплатена от техните собственици. Считат, че с оглед на изложеното, етажните собственици имат законно право да използват безпрепятствено процесните елементи от вертикалната планировка, както и съоръженията и принадлежностите към тях. Заявяват, че това е било така до края на 2018 г., когато инвеститорът „Св. Св. Константин и Елена холдинг“ АД продал поземления имот, в който е изграден комплексът, на ответника „Занекс пропърти мениджмънт“ ЕООД, като последният с действията си и бездействията си всячески възпрепятства това използване, нарушавайки по този начин правото на собственост на етажните собственици. Настояват исковите претенции да бъдат уважени. Претендират разноски.

В срока по чл. 131 ГПК ответникът „Занекс пропърти мениджмънт“ ЕООД е представил писмен отговор, с който оспорва исковите като недопустими, евентуално неоснователни. Счита, че комплекс „Есенция“ не отговаря на изискванията за жилищен комплекс от затворен тип по смисъла на § 1, т. 3 от ДР на ЗУЕС и не е бил изграден като такъв. Изтъква, че незастроената площ от поземления имот заедно с изградените на нея обекти и цялостно благоустрояване не се притежава в съсобственост от етажните собственици, поради което за нея не се прилага ЗУЕС. Доколкото поземленият имот е изцяло собственост на ответника, ползването му безвъзмездно от страна на собствениците на обекти в сградите, докато разходите остават за сметка на собственика на терена, би означавало неоснователно обогатяване на етажните собственици и значително обедняване на „Занекс пропърти мениджмънт“ ЕООД. Сочи, че суперфициарните собственици, съобразно чл. 64 ЗС, имат право да ползват земята само доколкото това е необходимо за използването на постройката според нейното предназначение, като изразява становище, че поначало това ползване се ограничава само до достъп до сградата. Поддържа, че това право не е засегнато от действията на ответника. Заявява, че ищите могат безпрепятствено да ползват алеите, тревните площи, детската площадка и басейна, но поддръжката на последните и разходите за охранители, озеленители, ток и вода не могат да се вменят на „Занекс пропърти мениджмънт“ ЕООД при липса на договори за управление и поддръжка, каквито етажните собственици не са пожелали да сключат. Счита за недопустимо и искането на последните да им се предостави безплатно инвентар и оборудване – движими вещи, собственост на ответното дружество, които според тях са прилежащи към етажната собственост. Поддържа, че ползването по предназначение на дворното място от страна на ищите не следва да бъде за сметка на собственика на същото, което би било нарушение на неговите права.

Настоява за отхвърляне на предявените претенции и присъждане на разноски.

Настоящият съдебен състав, като прецени доводите на страните и събраните по делото доказателства, приема за установено следното от фактическа страна:

Не е спорно между страните, а и се установява от представените нотариални актове, че ищите А. М. и Ю.Ц. са собственици на самостоятелни обекти в жилищни сгради в комплекс „Есенция“, изграден в ПИ 10135.2569.181 в к.к. „Св. Св. Константин и Елена“, общ. Варна.

Видно от Нотариален акт за продажба на недвижим имот № 157, том I, рег. № 4160, дело № 152 от 2008 г., на 22.05.2008 г. Д.С.Л., в качеството си на пълномощник на М.В.Ш., продава на А.В. М., действащ чрез пълномощника си Д.С.Л., следния свой недвижим имот, находящ се в гр. Варна, к.к. „Св. Св. Константин и Елена“, попадащ в жилищната сграда, построена на груб строеж в кв. 18 по плана на к.к. „Св. Св. Константин и Елена“, съставляващ УПИ IV-109 и представляващ: апартамент № 20, находящ се на втори жилищен етаж във вх. Б, с площ 65,95 кв. м, както и прилежащия му склад № 12, находящ се в подземен етаж, както и 1,6463% ид. ч. от общите части на сградата и 1,6463% ид. ч. от правото на строеж върху недвижимия имот, в който е построена сградата.

Видно от Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 71, том I, рег. № 2250, дело № 65 от 2009 г., на 06.03.2009 г. „Тимбилд“ ЕООД, представлявано от И.А.А., продава на А.В. М., представляван от пълномощника си Д.С.Л., правото на собственост върху самостоятелен обект с идентификатор 10135.2569.181.2.69 в жилищна сграда „Есенция 2“ с идентификатор на сградата 10135.2569.181.2, находяща се в гр. Варна, к.к. „Св. Св. Константин и Елена“, в ПИ с идентификатор 10135.2569.181, представляващ: апартамент № 56 на трети жилищен етаж във вход Г, с площ от 119,48 кв. м, както и склад № 59, с площ 6,24 кв. м, както и 2,85% ид. ч. от общите части на сградата и 2,85% ид. ч. от правото на строеж върху недвижимия имот, в който е построена сградата.

Видно от Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 106, том IV, рег. № 7029, дело № 573 от 2011 г., на 25.08.2011 г. „Гранат“ ЕООД, представлявано от И.А.А., продава на ЮР. Н. ЦВ. и С.А. Ц.а, представлявани от пълномощника си М.С.З., правото на собственост върху самостоятелен обект с идентификатор 10135.2569.181.3, построен в жилищна сграда „Есенция“ 3, изградена в гр. Варна, район „Приморски“, к.к. „Св. Св. Константин и Елена“, ул. 68 № 1, в жилищен комплекс от затворен тип по смисъла на чл. 2 ЗУЕС, в ПИ с идентификатор 10135.2569.181, представляващ: апартамент № 83 на четвърти жилищен етаж, с площ от 113,41 кв. м, както и 3,1881% ид. ч. от общите части на сградата и 1,6463% ид. ч. от правото на строеж върху цитирания поземлен имот, както и самостоятелен обект в същата сграда с идентификатор 10135.2569.181.3.16, представляващ гараж № 16, с площ 15,01 кв. м, на етаж -1, както и 0,5382% ид. ч. от общите части на сградата и 0,5382% ид. ч. от отстъпеното право на строеж върху недвижимия имот, както и 9,64 кв. м ид. ч. от маневреното хале на същия подземен етаж.

На 29.07.2014 г. между Ю.Ц. и С. Ц.а – собственици на самостоятелни обекти в жилищна сграда „Есенция“ , и „Св. Св. Константин и Елена холдинг“ АД – мениджър и инвеститор, е сключен нотариално заверен Договор за поддържане и управление на жилищен комплекс от затворен тип „Есенция“ и за предоставяне ползването на общата инфраструктура на к.к. „Св. Св. Константин и Елена“, с който собствениците възлагат, а мениджърът приема да извършва срещу възнаграждение дейности по административно управление и техническо поддържане на жилищната сграда, в която попада индивидуалният имот на собственика, като дейностите са изрично регламентирани и изредени в Правилника за вътрешния ред на сградата, неразделна част от Договора. Договорът е вписан във ВП с вх. рег. № 21422 от 28.08.2014 г., акт № 46, том IX, дело № 3108/14.

От Удостоверение № 85/20.12.2007 г. за регистриране и въвеждане в експлоатация на строеж: „комплекс жилищни сгради – подобект: сграда 1 – I етап“, Удостоверение № 67/02.07.2009 г. за регистриране и въвеждане в експлоатация на строеж: „комплекс жилищни сгради – втори етап – жилищна част от блок 2 (надземни нива), и трети етап – подземен гараж (подземни нива на блок 1 и 2 и рампата за автомобили“, Удостоверение № 64/31.05.2013 г. за регистриране и въвеждане в експлоатация на строеж: „комплекс жилищни сгради – блок 3 и сградно ел. хранване от ТП до ГРТ тип ТЕМЗ на блок 3“ се установява, че строителството е разрешено с Разрешение за строеж № 79/21.06.2005 г., с

вписана забележка от 13.11.2007 г. за допускане изменение в одобрения инвестиционен проект по време на строителството на осн. чл. 154, ал. 5 от ЗУТ и за допускане на етапно изграждане на осн. чл. 152, ал. 2 от ЗУТ.

Видно от Разрешение за строеж № 3/16.01.2008 г., издадено от Община Варна на „Св. Св. Константин и Елена холдинг“ АД, и Удостоверение № 48/12.04.2013 г. за регистриране въвеждане в експлоатация на строеж, същите касаят „външен басейн към комплекс жилищни сгради“, находящ се в УПИ IV-109 „за жилищна сграда“, кв. 18 по плана на к.к. „Св. Св. Константин и Елена“, гр. Варна. От Технически паспорт рег. № 1260 от 25.03.2013 г. на строеж: външен басейн към комплекс жилищни сгради, находящ се в УПИ IV-109, кв. 18 по плана на к.к. „Св. Св. Константин и Елена“, гр. Варна, се установява, че строежът е четвърта категория на осн. чл. 137, ал. 1, т. 4, буква „б“ от ЗУТ и чл. 8, ал. 2, т. 3 от Наредба № 1/30.07.2003 г. за номенклатурата на видовете строежи в РБ.

От технически проект за обект „комплекс жилищни сгради“, УПИ IV-109, кв. 18 по плана на к.к. „Св. Св. Константин и Елена“, подобект: 3, част: озеленяване, се установява, че техническият проект за озеленяване на жилищната сграда (подобект 3) от жилищната група в к.к. „Св. Св. Константин и Елена“ е изготвен с цел композиционно изграждане на пространствата за утилитарното ползване и живеене, както и че проектът включва общ паркоустройствен план с трасировъчна мрежа, като функциите и ползването на градинския сквер са подчинени на изискванията, свързани с живеенето. Отражено е, че композиционно пространството е решено с плавни форми на алеите и богато озеленени площи, апликирани към оградата и вътрешния двор с басейна.

Видно от Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 68, том XI, рег. № 14563, дело № 1587 от 2018 г., на 20.12.2018 г. „Св. Св. Константин и Елена холдинг“ АД продава на „Занекс пропърти мениджмънт“ ЕООД правото на собственост върху недвижим имот, находящ се в гр. Варна, к.к. „Св. Св. Константин и Елена“, а именно: поземлен имот с идентификатор № 10135.2569.181, с площ 6552 кв. м, с трайно предназначение на територията: урбанизирана, с начин на трайно ползване: средно застрояване (от 10 м до 15 м), номер по предходен план: кв. 18, парцел IV-109, заедно с всички подобрения, приращения и съоръжения в имота, свързани с поддръжката на съществуващите в имота сгради с идентификатори №№ 10135.2569.181.1, 10135.2569.181.2 и 10135.2569.181.3.

С Договор за покупко-продажба на движими вещи от 20.12.2018 г. „Св. Св. Константин и Елена холдинг“ АД прехвърля на „Занекс пропърти мениджмънт“ ЕООД собствеността върху движими вещи, находящи се в поземлен имот с идентификатор № 10135.2569.181, находящ се в гр. Варна, к.к. „Св. Св. Константин и Елена“, описани в Приложение № 1 към Договора: водопад с помпа басейн – 1 бр., подводно халогенно осветление басейн – 1 бр., филтърна система и помпа басейн – 1 бр., покривало басейн – 1 бр., чадъри – 11 бр., база за чадъри – 13 бр., маса към комплект градински – 1 бр., масички сентасе – 4 бр., шалте за шезлонг кожен – 49 бр., шезлонг дървен – 27 бр., цифров декодер – 1 бр., камери – 13 бр., монитор – 1 бр., катерушка – 1 бр., детска къщичка модел Б 08 – 1 бр., портал дървен – 1 бр., шатра 5/5 – 1 бр., поливна система – 2 бр., автоматична бариера – 1 бр., бойлер – 1 бр., бюро ПДЧ – 1 бр., мини бар – 1 бр., табло за ключове – 1 бр., стол – 2 бр., шкаф ТВ – 1 бр., шкафче нощно – 1 бр., климатик „Дайкин“ – 1 бр., кошче за смет – 10 бр., пейка градинска – 5 бр., поставка за велосипеди – 5 бр., информационни табели – 2 бр.

Видно от представени от ответното дружество трудови договори от 27.12.2018 г., 28.12.2018 г. и 25.04.2019 г., „Занекс пропърти мениджмънт“ ЕООД е сключило същите с 5 лица на длъжност портиер, с работно място ж.к. „Есенция“ – к.к. „Св. Св. Константин и Елена“. Видно от заповеди на управителя на дружеството, горните договори са прекратени между 25 и 30.06.2019 г.

С Договор от 19.03.2019 г. „Св. Св. Константин и Елена холдинг“ АД прехвърля в партимониума на „Занекс пропърти мениджмънт“ ЕООД всички права по договори за поддържане и управление на жилищен комплекс от затворен тип „Есенция“ в к.к. „Свети Свети К и Е“, сключени от прехвърлителя със собственици на имоти и подробно описани в

Приложение № 1 – неразделна част от Договора, като приемателят се задължава да събира тези вземания и да встъпи редом с прехвърлителя в задълженията му по тези договори до сключване на самостоятелни договори между приемателя и собствениците в жилищния комплекс най-късно до 31.12.2019 г. В раздел I, Установеност между страните, изрично е указано, че по силата на договор за покупко-продажба на недвижим имот – акт № 68, том XI, рег. № 14563, дело № 1587 от 2018 г., вписан в СВ – гр. Варна, с рег. № 35799 от 20.12.2018 г., „Занекс пропърти мениджмънт“ ЕООД, като собственик на ПИ с идентификатор № 10135.2569.181, е придобило качеството инвеститор на жилищна сграда, попадаща в комплекс от затворен тип по смисъла на чл. 2 от ЗУЕС, с произтичащите от това права и задължения. От Приложение № 1 към Договора се установява, че към 19.03.2019 г. „Св. Св. Константин и Елена холдинг“ АД е сключило договори за поддържане и управление на жилищен комплекс от затворен тип „Есенция“ със 76 собственици на самостоятелни обекти в сградите.

От представени по делото договори за абонаментно поддържане на асансьори и за поддръжка на зелени площи, фактури и преводни нареждания се установява, че от „Занекс пропърти мениджмънт“ ЕООД са извършвани разходи за поддръжка на имота и на общите части на находящите се в него жилищни сгради.

Видно от Телепоща с изх. № 28 от 20.01.2020 г., етажните собственици в сгради „Есенция“ – 1, 2 и 3, чрез пълномощник адв. С.Р., са поканили „Занекс пропърти мениджмънт“ ЕООД в тридневен срок от получаване на поканата да им осигури свободното, несмушавано и безвъзмездно ползване на басейна, находящ се в имот с идентификатор № 10135.2569.181, да върне помпите към басейна – неделима част от същия, да съдейства за прехвърляне на партидите на ВиК – Варна, и „Енерго-про Продажби“ АД на представителя на етажната собственост А. М., както и да се въздържа занапред от всякакви действия, с които ограничава правата на етажните собственици.

С отговор с Телепоща с изх. № 35 от 23.01.2020 г. „Занекс пропърти мениджмънт“ ЕООД, представлявано от управителя З.С., изразява становище, че искането е неоснователно. Счита, че единственото задължение на дружеството като собственик на ПИ с идентификатор № 10135.2569.181 е да предостави на етажните собственици достъп до сградите, което е изпълнило. Предлага на етажните собственици да сключат с дружеството договор за предоставяне на исканите съоръжения на пазарна цена.

Пред първоинстанционния съд е допусната тройна съдебно-техническа експертиза.

От заключението по същата в част озеленяване, с вещо лице Е.Б., се установява, че функциите и ползването на градинския сквер, както и общото композиционно решение, са подчинени на утилитарните изисквания, курортологичните функции и естетическо-художественото оформление на зоната. Подчертано е, че проектът предвижда: растително доизграждане на фасадите на сградите с апликиране на цветна растителност; оформяне на малки дворове към партерните апартаменти; алейна мрежа, която следва основните линии на ползване, апликирани към сградите за живеене, басейна и детската площадка; окантване на границата на имота с подстригани живи плетове от иглолистни дървета за изолиране от дейностите в съседните имоти. Посочено е, че техническият проект по паркоустройствения план е изработен през м. май 2005 г., а дендрологичният проект - на 30.09.2007 г. При оглед на място на 22.04.2021 г. е установено, че проектите за паркоустройствения план и дендрологичният проект са реализирани. Констатирано е състоянието на растителността към момента на огледа: Тревните площи, обхващащи пространствата около трите блока, били окосени, но пожълтели и не били свежи. Живият плет от кипариси с височина над 4 метра и с неизвършена резитба зад блок 3 в западната част бил изсъхнал изцяло, зад блок 2 - с частично изсъхване в западната част, оградата в южната част на блок 3 и блок 1 - с частично изсъхване. Чемширът, оформен с 0.50 м височина - 5 броя храсти пред блок 1 и 5 броя при влизане от южната страна в дясната алея – бил напълно унищожен и изсъхнал. Около детската площадка и басейна имало храстовидна растителност, която била свежа и поддържана. Засадените рози – 15 броя, и храст юка – 8 броя, били жизнени, но без извършена резитба. В западната част на блок 1 се намирали в много добро състояние

гигантска туя на възраст 50 г., испанска ела – 35 г., и обикновена ела – 30 г., които били в много добро състояние. Обобщено е, че растителността отговаря на проектите за озеленяване, но не е поддържана изцяло.

В заключението по **електротехническата част** на тройната СТЕ вещото лице инж. Н.В. установява, че голяма част от съоръженията в комплекса не функционират нормално, като това се отнася за басейна, сградата за охрана, както и за изградената система за видеонаблюдение. Посочено е, че последната обхваща района на вътрешния двор и подходите към сградите, като се състои от цифров детектор, 13 броя камери и 1 брой монитор, който се намира в сградата на охраната. В момента на огледа системата не работела – камерите и мониторът се намирали по местата си, но нямало достъп до управление на системата, тъй като основният компонент - цифровият декодер, бил демонтиран и прибран, а сградата на охраната била заключена.

Констатирано е, че освен партидите на отделните собственици на самостоятелни обекти, за ж.к. „Есенция“ има открити 14 партиди за ползване на електроенергия, като първоначално 12 от тях са били с титуляр „Св. Св. Константин и Елена холдинг“ АД и 2 – с титуляр „Астреа I“ ЕАД. Считано от 23.01.2019 г., всички те са прехвърлени по партида на „Занекс пропърти мениджмънт“ ЕООД с клиентски № 1100359065. През месец октомври 2019 г. партидите за подземния паркинг, асансьорите и за общите части на сградите са прехвърлени на титуляр А. М.. Към датата на изготвяне на експертизата единствено партидите за басейна и парковото осветление са по партидата на „Занекс пропърти мениджмънт“ ЕООД с клиентски № 1100359065.

Вещото лице е установило, че представените от процесуалния представител на ищците фактури за платена от същите електроенергия касаят кл. № 1100359065.

Установило е още, че на 16.07.2019 г. ответното дружество е заявило платена услуга „временно преустановяване на снабдяването с електрическа енергия с последващо възстановяване на електромер“ за период от 19.07.2019 г. до 19.08.2019 г. за шест обекта – паркинг и асансьори в сграда 3-Д, в сграда 1-А, в сграда 1-Б, в сграда 2-В и в сграда 2-Г, като електрозахранването не е прекъснато за обект асансьор в сграда 2-Г поради подадено заявление за прехвърляне на партидата на титуляр А. М.. За останалите обекти услугата е изпълнена на посочената в искането дата и захранването е възстановено към 20.08.2019 г. На дата 20.09.2019 г. „Занекс пропърти мениджмънт“ ЕООД е заявило платена услуга „временно преустановяване на снабдяването с електрическа енергия с последващо възстановяване на електромер“ за период от 5 месеца, считано от 24.09.2019 г., за обект парково осветление. Електрозахранването не е прекъснато поради неосигурен достъп до електромера.

**В техническата част** на тройната СТЕ, с вещо лице инж. Т.О., е отразено, че ПИ с ид. № 10135.2569.181, в който са изградени трите жилищни сгради на комплекс „Есенция“, е с площ съгласно КК от 6552 кв. м, вид територия: урбанизирана, начин на трайно ползване: средно застрояване. Посочено е, че комплексът е изграден на четири етапа: първи етап - сграда 1, въведена в експлоатация с Удостоверение № 85/20.12.2007 г.; втори етап - жилищна част от блок 2 (надземни нива) и подземен гараж (подземни нива на блок 1 и 2 и рампа за автомобили), въведени в експлоатация с Удостоверение № 67/02.07.2009 г.; трети етап - блок 3 и сградно ел. захранване от ТП до ГРТ тип ТЕМЗ на блок 3, въведени в експлоатация с Удостоверение № 64/31.05.2013 г.; четвърти етап - външен басейн към комплекс жилищни сгради, въведен в експлоатация с Удостоверение № 42/12.04.2013 г. Описано е, че трите сгради са свободно застроени в имота, като сграда 1 е разположена в североизточната част, сграда 2 - в северозападната част, а сграда 3 - в неговия южен ъгъл. В централната част на имота е разположен външният басейн, а в северната част между сгради 1 и 2 – сградата за охраната. Всяка от трите сгради има самостоятелни входи за разположените в тях самостоятелни обекти. Надземните етажи на трите сгради са самостоятелни, но сградите имат обща връзка чрез подземния гараж, подходът към който от улицата е общ и се осъществява чрез автомобилна рампа. Трите сгради ползват общо изградената в имота инфраструктура. Общи са и алеите, озеленяването, басейнът, както и

оградите, които са изградени по външните кадастрални граници на имота. Застроената площ на трите жилищни сгради е 1863,29 кв.м, на басейна 240 кв.м. В имота има построена още масивна едноетажна обслужваща сграда – павилион, предназначен за охраната. Вещото лице е констатирало, че изпълнената вертикална планировка съответства на предвидената по проект.

Съгласно заключението, поземленият имот от страната на магазин „Лидл“ няма изградена ограда, а само монтирана бариера на входа към рампата, водеща към подземния паркинг. По южната граница на парцела има засаден жив плет, дублиран частично с ограда от метални колове и мрежа, която на места е разкъсана и недобре възстановена. По тази граница има входна еднокрила врата тип „леляко крило“, предназначена за пешеходен достъп, без заключващи устройства. По западната граница е изградена ограда от стоманенобетонни колове и оградна мрежа, която е в добро състояние. По северната граница е изградена ограда от метални колове и метална мрежа, дублирана с жив плет, като има участъци, в които мрежата и част от насажденията на живия плет липсват.

Вещото лице излага, че от едноетажната постройка, предназначена за охраната и разположена в северната част на имота, между сгради 1 и 2, има добра видимост към бариерата към подземния паркинг, както и към част от двора. В сградата са монтирани мониторите и устройствата за видеонаблюдение. Изтъква, че достъпът до входовете на трите жилищни сгради е контролиран чрез електронни брави и домофонна система; достъпът до подземния паркинг е контролиран чрез автоматична бариера и гаражна врата с дистанционно задвижване; достъпът до поземления имот е контролиран единствено чрез камерите за видеонаблюдение.

Посочено е, че басейнът е с площ от 240 кв.м, обем от 336 куб. м и средна дълбочина от 1,40 м, с разположени в четирите му ъгъла стълби, отделени с високи стени, съответно 1,50 м и 1,30 м. Сочи се, че по проект не е предвидено изграждането на санитарни възли, съблекални, монтажни трибуни, преместваеми сезонни покрития и други, свързани с неговата експлоатация. Вещото лице изтъква, че басейнът представлява елемент от допълващото застрояване и във всички документи е описан като „външен басейн към комплекс жилищни сгради, находящ се в УПИ IV-109, кв. 18 по плана на к.к. „Св. Св. Константин и Елена“. Излага, че районът около басейна не е ограден; монтирана е табела, че басейнът е неохраняем; басейнът не разполага със самостоятелен вход; липсват допълнителни съоръжения – съблекални, тоалетни, душеве и др., които да позволяват ползването му от външни посетители.

Установено е от вещото лице, че към момента на огледа басейнът не функционира. Описаните движими вещи към договора от 20.12.2018 г. (водопад с помпа басейн – 1 бр., подводно халогенно осветление басейн – 1 бр., филтърна система и помпа басейн – 1 бр., покривало басейн – 1 бр., чадъри – 11 бр., база за чадъри – 13 бр., маса към комплект градински – 1 бр., масички сентасе – 4 бр., шалте за шезлонг кожен – 49 бр., шезлонг дървен – 27 бр.) не били налични в района на басейна. В машинното помещение на басейна било преустановено електрозахранването, поради което дренажната помпа не работела и помещението било частично наводнено. Демонтирани били водомерът и двете циркулационни помпи на басейна.

При проверка във „ВиК – Варна“ ООД е констатирано, че освен партидите на собствениците на самостоятелни обекти, за ж.к. „Есенция“ са открити четири клиентски номера: за общ водомер, за басейн, за поливна система и за охрана. След легитимирането на „Занекс пропърти мениджмънт“ ЕООД като собственик на поземления имот с писмо от 30.08.2019 г., партидите за басейна, за поливната система и за охраната са прехвърлени на името на дружеството.

Вещото лице е установило, че към момента на огледа било невъзможно водоподаването към басейна - поради демонтиране на водомера му, към поливаната система - поради демонтиране на водомерите и на двата кръга на системата, и към сградата за охраната - поради демонтиране на участък от тръба във водомерната шахта.

Сочи, че с представените от процесуалния представител на ищците фактури се установяват плащания, както следва: за периода от 18.02.2019 г. до 16.08.2019 г. по партидата за общия водомер – в размер на 2958,64 лева; на 10.05.2019 г. по партидата на охраната – в размер на 3,07 лева; на 08.04.2019 г. по партидата на поливната система – в размер на 335,10 лева.

Според заключението на вещото лице, съществуването на озеленени площи, алеи, алеино осветление, поливни системи, система за видеонаблюдение, басейн, детска площадка и спомагателна постройка на един етаж се отразява на стойността на апартаментите на ищците още при изграждането на комплекса.

В открито съдебно заседание на 21.06.2021 г. вещото лице по електротехническата част инж. Н.В. уточнява, че камерите за видеонаблюдение са на местата си – разположени на метални конструкции в двора, но не работят, поради което не може да даде заключение дали са изправни.

Вещото лице по техническата част инж. Т.О. заявява, че сградите са изградени поетапно, но като замисъл и композиция представляват един комплекс, като всичко, което е изградено – алеи, басейн, детска площадка, вертикална планировка, е общо за комплекса и няма самостоятелно предназначение. Към басейна няма допълнително изградени съблекални, душове, трибуни, които да правят възможно използването му самостоятелно от външни лица; той е предназначен за живущите. Портнерната е за охрана на целия комплекс и е за общо ползване. Пояснява, че стойността на изградената инфраструктура и всичко останало, което е общо, не влияе върху процента идеални части от общите части, тъй като участва като константа във всеки един самостоятелен обект. Изтъква, че всичко, което е изградено към комплекса, е калкулирано в цената на самостоятелните обекти, като уточнява, че когато сгради 1 и 2 са въведени в експлоатация, е нямало басейн, разрешението за който е издадено през 2008 г.

Съдът е допуснал събиране на гласни доказателствени средства чрез разпит на свидетелите С.Н.Н. и Н.В.Н. – от ищцова страна, и С.Н.С. и Д.К.С. – от страна на ответника.

От показанията на свидетеля С.Н.Н. се установява, че същият живее в комплекс „Есенция“ от месец февруари 2018 г. и познава ищците, които живеели в комплекса отпреди него. Свидетелят сочи, че закупил апартамент в комплекса, тъй като имало всичко необходимо за един нормален живот – детска площадка, охрана, басейн, невероятна подредба на озеленяването. При закупуване на жилището свидетелят сключил договор за поддръжка и управление с „А-проект Инвест“ – дъщерно дружество на „Св. Св. Константин и Елена холдинг“, който включвал охрана – жива и видеонаблюдение, и поддръжка на цялата т.нар. вертикална планировка – зелени площи, дървета, басейн. Комплексът бил затворен и се следяло отвсякъде кой влиза и излиза, имало тишина и спокойствие. Свидетелят сочи, че в приложение към предварителния договор пише, че „А-проект Инвест“ се задължава да довърши всичко и да поддържа. Това било основното, за да са сигурни, че този комплекс, за който давали значителни пари, ще бъде поддържан както трябва. Излага, че пишело, че продажната цена включва и вертикалната планировка: озеленяване и водни площи. Доколкото му било известно, ищецът М. бил инвеститор, поради което бил освободен от сключването на договор за поддръжка, а договорът на ищеца Ц. бил същият като неговия. От „А-проект инвест“ се грижели за косене, напояване, чистачи, асансьорни техники. Живущите нямали грижи и само плащали. Още през 2018 г. положението в комплекса се променило; през месец юли представител на холдинга уведомил етажните собственици, че ще продават земята и им предложил да я закупят за 60 000 лева. Тогава били проведени общи събрания на всяка от сградите за оформяне на етажна собственост, избрани били трима домоуправители и било взето решение да се тръгне към закупуване на земята. Представили писмо до холдинга в този смисъл. В края на м. април или началото на м. май 2019 г. свидетелят разбрал от един от пазачите, че „Занекс пропърти мениджмънт“ ЕООД са закупили земята. Пазачът споменал, че земята е купена от тези, които поддържат, а собствениците знаели, че „Занекс пропърти мениджмънт“ ЕООД поддържат. В началото на м. май 2019 г. управителката на ответното дружество предложила да се направи едно

събрание, по-скоро събиране, на което информирала етажните собственици, че тя е собственик на земята. Поискала да продължи плащането, както е било по предишните договори с „А-проект инвест“ - по 8 евро на кв. м. Много от собствениците, включително и свидетелят, били шокирани от искането - как можело да се плаща на дружество, с което нямат сключен договор, след като нямало писмено потвърждение, че старите договори са прекратени. Десетина души платили колкото било поискано, без договори. През м. юли 2019 г., след като се разбрало, че няма да може да се подпишат договори по исканите цени, управителката споменала, че от 01.07.2019 г. прекратява дейността си в комплекса и се изнесла. При изнасянето свидетелят я попитал дали ще остави ключовете за помещенията, които са важни за функционирането на блоковете – от гаража, където имало главно табло и въздухоносна система за изтегляне на мръсния въздух от автомобилите, от помещенията за чистачката, от машинните отделения за асансьорите, но тя отказала с аргумент, че те не са на етажната собственост.

На 03.07.2019 г. управителката на ответното дружество наредила на асансьорната фирма да изключи асансьорите в сградата без предупреждение. Тогава имало бременна жена в деветия месец, живуща на шестия етаж, човек със сменени тазови кости, а жената на свидетеля имала пирони в ставите и не можела да слиза. Домоуправителите намерили друга фирма, която след два дни пуснала асансьорите. На 19.07.2019 г. управителката на ответното дружество узнала, че асансьорите работят, и изключила тока за тях и за гаражите, като свидетелят видял, че посочената причина била, че се ползват от трети лица – т. е. етажните собственици. До този момент токът бил плащан, като срокът на поредното плащане бил до 18.07.2019 г. Ищецът М. пред свидетеля се свързал с управителката на ответното дружество и предложил да плати целия ток от началото на годината, тъй като имали вече събрани пари, за да бъдат прехвърлени партидите за асансьорите и осветлението на етажната собственост, но тя отказала. Все пак платили в последния ден от срока чрез „Изипей“. На 19.07.2019 г. управителката изпратила енергото да изключат тока – асансьорите, гаражната врата, бариерата, всички ГРП-та, ЕРП-та, въздухоносните системи и системите за разпръскване на вода били спрени. Единствено във вход Г не бил изключен асансьорът, тъй като свидетелят лично не дал ключа да се отвори. Свикани били събрания на етажните собственици и взети решения - със специфичен текст до „Енерго-про“ и „ВиК“, за да може да се прехвърлят партидите въпреки нежеланието на управителката. На 19.08.2019 г. били прехвърлени партидите на всички електромери без за басейна и парковото осветление, след което токът бил пуснат. Впоследствие управителката върнала тези партии на свое име, а окончателното им прехвърляне на етажната собственост станало в края на септември, след сключването на договор с професионален домоуправител на 01.09.2019 г.

Свидетелят поддържа, че от първото плащане през юли 2018 г. по прехвърлените партии за ток са плащали единствено етажните собственици, като ответното дружество не било плащало и за вода - не било плащано от януари. На 19.08.2019 г., след разговор с юрисконсулта на ВиК, етажните собственици платили и цялата натрупана сметка за вода - 3000 лева, за да могат да прехвърлят и партидите за водомерите, но управителката върнала тези партии на свое име. Около 20-и септември получили сметка на нейно име, тогава от ВиК им казали, че партидите не са техни. Междувременно етажните собственици подали жалби до Прокуратурата, МВР и ХЕИ. В момента на ответното дружество се водели партидите за водомера за басейна и за електромерите за парково осветление и за басейна.

Свидетелят излага, че в момента видеонаблюдение няма, защото управителката на ответното дружество взела всички охраняващи устройства и самите уреди, които поддържат камерите, а сградата на пазачите била заключена, откакто тя напуснала. Липсата на видеонаблюдение и на охрана довела до няколко кражби.

Басейнът последно работил през лятото на 2018 г. След края на сезона помпите на басейна се смъквали и се прибирали да не замръзнат през зимата, съхранявали се в едно от помещенията на подземния гараж и напролет се монтирали отново. Басейнът се покривал с мушам, но сега тя била прогнила, събирала листа и вода и лятно време миришела ужасно, развъждали се комари, като не се полагала никаква грижа в тази насока и етажните

собственици били принудени да се грижат сами. От 2018 г. басейнът стоял покрит с покривало и не работел поради липсата на помпи, като, доколкото свидетелят знае, и токът бил спрян. Свидателят бил чул лично управителката да казва, че ще загради басейна с ограда и ще го направи за публично ползване, като събира такси.

През м. март 2020 г. управителката на ответното дружество, заедно с още двама души, дошла в имота, тъй като решила да изключи водомерите на басейна и поливната система. Свидателят случайно бил вкъщи и с други етажни собственици я попитали, ако се махнат водомерите и не се напоява, какво ще се случи с тревата и храстите, които били на години, трудни и скъпи за възстановяване, на което тя отговорила, че на нея трева не ѝ трябва, и с тези думи си заминала. Свидателят не знае кога са свалени самите водомери, но изтъква, че в момента поливната система не работи поради прекъснато водоснабдяване, тревата изсъхва, но ако тя е възобновяема, загивали и храстите, които са скъпи, и специални дървета на 12 и повече години. Сочи, че част от живата ограда е заминала безвъзвратно по същата причина. Етажните собственици поддържали тревата и храстите, колкото могат, за да изглеждат добре – косили тревата и подрязвали храстите без да искат и една стотинка от ответното дружество, при което управителката на дружеството пунала жалба в полицията и викали свидетеля. Подала жалба и защото етажните собственици отворили, след взето решение на общо събрание, помещенията в подземния гараж, които били жизнено необходими за сигурността на блоковете: главно табло, въздухоносните системи, машинно отделение за асансьорите. В жалбата пишело, че са ги разбили, били обвинени в самоуправство и че не ѝ дават достъп до нейните неща. Нейните неща били три счупени или поне лошо изглеждащи помпи, устройствата за видеонаблюдение и един маркуч; отделно в гаражите били сложени шезлонгите и чадърите. Полицейският служител посъветвал свидетеля да ѝ отворят помещенията, за да си вземе нещата, след което така и направили.

Свидателят поддържа, че от ответното дружество не са предлагали на етажните собственици сключване на нови договори за поддръжка на комплекса. Управителката на същото казвала, че сключените договори важат. При консултация с адвокат свидетелят бил информиран, че договорът не може да бъде прехвърлен, ако в него това не е изрично уговорено между страните. Счита, че без нови договори етажните собственици нямало как да плащат, а и не знаели дали старите договори са развалени; не били говорили с представител на „А-проект инвест“ за разваляне на договорите.

От показанията на свид. Н.В.Н. се установява, че последният познава ищите и също има апартамент в процесния комплекс. Свидателят закупил апартамента през 2016 г., тъй като решил, че е спокойно място, озеленено, охранявано, имало басейн и било подходящо за деца. Към закупуване на апартамента нямало забележки по комплекса, поддържали се зелените площи, басейнът се почиствал всяка сутрин преди 7 часа и се ползвал. Свидателят разбрал, че ответното дружество е закупило собствеността върху имота в първите месеци на 2019 г. Връщал се от работа и нямало ток в подземните гаражи. Навън се била събрала група и му обяснили, че има нов собственик на земята, както и защо са спрени асансьорите и осветлението на подземните нива. Това продължило доста време, може би седмица. Сред живущите имало младо семейство с бременна жена в девети месец и пациент след операция на тазобедрена става, които имали необходимост от асансьор. При закупуване на апартамента системата за видеонаблюдение и охрана работела. От около две-три години имотът бил без наблюдение. Зелената система също била без забележки при закупуване на апартамента, а към момента била „отчайваща“ – голяма част от храстите били изсъхнали, райграсът на места бил на петна, туята по периферията била изсъхнала. В момента в басейна се развъждали насекоми и микроорганизми, имало пласт вода върху брезентовото платнище, което трета година не било махано, било изпечено и започвало да се напуква. Свидателят бил изряден платец по договора за поддръжка до 2018 г. и не е правил опити да го прекратява. От момента на закупуване на имота от ответното дружество до юни 2019 г. имало охрана един човек от петима и нямало поливане. В момента имало детска площадка, но била почупена и нямала нищо общо с това, което била към момента на закупуване на апартамента. Будката за охрана била заключена. Комплексът бил отворен за външни хора,

които могли да влизат през гаражите навсякъде.

В показанията си свид. С.Н.С. излага, че познава ищците и управителката на ответното дружество, тъй като работел като охрана, на трудов договор, в комплекс „Есенция“ от 2009 г. до 2019 г. След като собствеността върху дворното място била прехвърлена на ответното дружество, свидетелят продължил да работи като охрана. Извършвали се дейностите по поддръжка на дворното място и имало видеонаблюдение. Причината да се прекрати всичко това била отказът на руснаците да плащат.

От показанията на свид. Д.К.С., съпруг на управителката на ответното дружество, ценени по реда на чл. 172 от ГПК, се установява, че имотът бил закупен от ответното дружество в края на м. декември 2018 г. и поддръжката на обекта продължила до средата на следващата година. Свидетелят поддържал осветлението - подменял крушки в общите части и по стълбищата; заплащало се на асансьорни техники; съпругата му наемала фирма подизпълнител за поддръжка на зелените площи. До края на м. юни 2019 г. имало видеонаблюдение и охрана в обекта. След това техниката била демонтирана поради отказа на собствениците на апартаменти да заплащат таксите. Тъй като 6 месеца нямало събираемост, съпругата на свидетеля се принудила да спре поддръжката на комплекса. Живущите били предупредени преди това, че ако не се постигне споразумение дотогава, ще бъдат прекъснати взаимоотношенията, ще се демонтират камерите и ще се освободи охраната. Излага, че когато в средата на 2019 г. отшли да си приберат движимите вещи, установили, че етажните собственици са взели част от тях, обслужващи басейна; патронът на складовото помещение в подземие то бил разбит и сменен с нов, нямали достъп, поради което съпругата му подала жалба в V РПУ. Заявява, че средства от фирмата на съпругата му са разходвани за поддръжка в продължение на шест месеца, като през това време средства за поддържане от холдинга не са използвани.

При така установената фактическа обстановка, съдът прави следните правни изводи:

Съгласно текста на чл. 109 ЗС, собственикът може да иска прекратяване на всяко неоснователно действие, което му пречи да упражнява своето право. Двете задължителни условия за уважаването на иска са: неоснователност на действията на ответника по негаторния 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).

Предявяването на негаторен иск по чл. 109 от ЗС е правна възможност, която всеки от собствениците на обект в сграда в режим на ЕС може да упражни, за да преустанови противоправното въздействие по отношение общите части на сградата. Целта е да се преустановят действия, бездействия или комбинация от двете, чрез които се пречи на собствениците да ползват общите части на сградата в режим на ЕС по предназначението им (така и Решение No 179 от 9.03.2010 г. на ВКС по гр. д. No 219/2009 г., I г. о., ГК).

По отношение на претенцията за осигуряване на свободен достъп до вертикалната планировка - басейн, тревни площи, алеи, детска площадка, парково осветление, портиерна, система за видеонаблюдение и поливна система:

Съгласно чл. 38, ал. 1 ЗС, при сгради, в които етажи или части от етажи принадлежат на различни собственици, общи на всички собственици са земята, върху която е построена сградата, дворът, основите, външните стени, вътрешните разделителни стени между отделните части, вътрешните носещи стени, колоните, трегерите, плочите, гредоредите,

стълбите, площадките, покривите, стените между таванските и избените помещения на отделните собственици, комините, външните входни врати на сградата и вратите към общи тавански и избени помещения, главните линии на всички видове инсталации и централните им уредби, асансьорите, водосточните тръби, жилището на портиера и всичко друго, което по естеството си или по предназначение служи за общо ползуване.

Общите части по смисъла на чл. 38 ЗС нямат самостоятелно правно битие, те представляват принадлежност (акцесориум) към главната вещ и не могат да бъдат предмет на транслативни сделки и да бъдат придобивани по давност отделно от главната вещ, към която принадлежат, общите части не могат и да се делят (чл. 38, ал. 3 ЗС).

В конкретния казус, за всеки един от посочените елементи от вертикалната планировка в ПИ с идентификатор 10135.2569.181 следва поотделно да бъде разгледан въпросът дали същият е обща част по предназначение към изградените в поземления имот жилищни сгради, или е отделен, самостоятелен обект на правото на собственост, респ. е самостоятелна, отделно обособена вещ, която може да бъде предмет на разпоредителни сделки.

Като елемент на застрояването, басейнът може да бъде съоръжение от допълващото застрояване – чл. 46, ал. 2 от ЗУТ, или самостоятелен обект на правото на собственост, като „открит обект за спортни дейности“ по смисъла на § 5, т. 68, б. „а“ от ДР на ЗУТ. В случаите, в които басейните са елемент от допълващото застрояване с обем до 100 куб. м в оградени поземлени имоти и за изграждането им не се изисква одобряването на инвестиционен проект (чл. 147, ал. 1, т. 4 от ЗУТ) или пък, дори и да са с по-голям обем и да са изградени въз основа на одобрен инвестиционен проект, към тях няма предвидени установените в § 5, т. 68, б. „а“ от ДР на ЗУТ спомагателни постройки и съоръжения, свързани с тяхното функциониране – санитарни възли, съблекални, монтажни трибуни, преместваеми сезонни покрития и др., тогава басейните не са самостоятелен обект на правото на собственост. В случаите, в които басейнът отговаря на предвидените в § 5, т. 68 от ДР на ЗУТ изисквания за „открит обект“ – изграден е въз основа на одобрен инвестиционен проект, включващ и необходимите спомагателни постройки и съоръжения, свързани с функционирането на „открития обект“ – санитарни възли, съблекални, монтажни трибуни, преместваеми сезонни покрития и др., които са изградени и съществуват на място, той е самостоятелна вещ, самостоятелен обект на правото на собственост.

Установено е по делото със заключението на вещното лице по техническата част на СТЕ, която настоящият състав кредитира като обективна, добре обоснована и компетентно изготвена, че в настоящия случай басейнът е с обслужващо жилищните сгради предназначение; във всички документи същият е описан като „външен басейн към комплекс жилищни сгради, находящ се в УПИ IV-109 „за жилищна сграда“, кв. 18 по плана на к.к. „Св. Св. Константин и Елена“. Т.е. представлява допълващо застрояване по смисъла на чл. 41 и сл. от ЗУТ. Към басейна няма изградени, нито предвидени по проект, спомагателни постройки и съоръжения, свързани с неговото функциониране – санитарни възли, съблекални, монтажни трибуни, преместваеми сезонни покрития и др.

От изложеното следва изводът, че процесният басейн не съставлява „открит обект за спортни дейности“ по смисъла на § 5, т. 68, б. „а“ от ДР на ЗУТ, поради което и същият не е самостоятелна вещ, съответно не е самостоятелен обект на правото на собственост, за него не се прилага принципът на приращението (чл. 92 ЗС), а е обща част по предназначение на изградените в поземления имот жилищни сгради, съответно е принадлежност (акцесориум) към главните вещи – жилищните сгради.

Съгласно същата част от заключението по тройната СТЕ, построената в северната част на имота, между сгради 1 и 2, масивна едноетажна сграда – павилион, предназначен за охраната (портиерна), има единствено обслужващо значение. По идентични с горните мотиви, тя също представлява допълващо застрояване по смисъла на чл. 41 и сл. от ЗУТ и съответно е принадлежност (акцесориум) към главните вещи – жилищните сгради. Следва да се добави и че жилището на портиера в чл. 38, ал. 1 ЗС изрично е посочено сред общите

части при сгради, в които етажи или части от етажи принадлежат на различни собственици.

Предвид изложеното по-горе, че общите части не могат да бъдат предмет на транслативни сделки отделно от главната вещ, към която принадлежат, то и договорът, с който собственикът на земята се е разпоредил и с басейна и с портиерната, в тази му част е нищожен поради липса на предмет. Следователно, ответното дружество не се легитимира като собственик на басейна и портиерната въз основа на договора за покупко-продажба, скл. с НА № 68, том XI, рег. № 14563, дело № 1587 от 2018 г., а само на терена, отделно от построените в него сгради.

Следователно претенцията по отношение на осигуряване на достъп до басейна и портиерната се явява основателна и следва да бъде уважена.

Относно парковата част (двора), претенцията е неоснователна и следва да бъде отхвърлена. С Решение № 28 от 1.02.2012 г. на ВКС по гр. д. № 331/2011 г., II г. о., ГК, е прието следното: „Когато в дворното място е построена сграда в режим на етажна собственост, но не всички собственици на самостоятелни обекти притежават идеални части от дворното място, а наред с това право на собственост върху идеални части от дворното място притежава и лице, което няма вещни права върху самостоятелен обект в сградата, дворното място няма статут на обща част по смисъла на чл. 38 ЗС. Съгласно Решение № 124 от 20.10.2014 г. на ВКС по гр. д. № 2054/2014 г., II г. о., дворното място е обща част по естеството си по смисъла на чл. 38, ал. 1 ЗС само в случай, че е налице пълна идентичност между етажните собственици и собствениците на земята.

Настоящият състав приема, че придобивайки самостоятелни обекти в сградите, ищците са придобили идеални части от общите части на сградите и от правото на строеж върху мястото, върху което са построени, но не и върху незастроената част. От съдържанието на нотариалните актове, с които са придобити индивидуално определени самостоятелни обекти в жилищните сгради, не се установява учредяване на вещни права върху останалата част от терена. В случая дворното място (поземленият имот) е изцяло собственост на ответното дружество. Като суперфициарни собственици, ищците имат правата по чл. 64 от ЗУТ и могат да ползват дворното място, доколкото това е необходимо за ползване на постройките според тяхното предназначение.

Съгласно чл. 92 ЗС, собственикът на земята е собственик и на насажденията върху нея, освен ако е установено друго. На това основание и доколкото вещното право на собственост включва владение, ползване и разпореждане с вещта, съдът приема, че именно ответникът като собственик има право да решава въпросите за поддръжката на растителността в поземления имот, включително и за възстановяването на оградата от жив плет.

Претенциите същият да не пречи от страна на ищците да бъдат извършвани дейности в тази насока са неоснователни и подлежат на отхвърляне.

Настоящият състав намира за неоснователни и поради това подлежащи на отхвърляне и претенциите за възстановяване на премахнатите помпи към басейна и премахнатите елементи и компоненти към системата за видеонаблюдение, както и за осигуряване на достъп до самата система за видеонаблюдение. Както вече беше посочено, фактическият състав на иска с правно основание чл. 109 ЗС включва като първи елемент правото на ищеца на собственост върху вещта, спрямо която е насочено неоснователното въздействие на ответника. В конкретния случай посочените движими вещи, макар и да са функционално свързани с процесния басейн и портиерна (павилион за охрана) и тяхното ползване, са собственост на ответното дружество по силата на договора за покупко-продажба на движими вещи от 20.12.2018 г. При това положение съдът намира, че ищците сами следва да набавят посочените компоненти, доколкото ответникът не може да бъде задължен да предаде собствените си вещи за ползване на ищците. Не на последно място пред същите стои възможността по съдебен ред да предявят претенция за обезвреда на причинени вреди, свързани с лишаването им от основни компоненти, пречателстващи ползването на прилежащите вещи – басейн и портиерна (павилион за охрана).

По идентични съображения не следва да бъдат уважени и предявените претенции за възстановяване на премахнатия водомер за поливната система, както и за осигуряване на свободен достъп до самата поливната система и до детската площадка. Поливната система, ведно с водомера към нея, и съоръженията за детската площадка, видно от договора за покупко-продажба на движими вещи от 20.12.2018 г., също са собственост на ответното дружество и не могат да бъдат предмет на претенция по чл. 109 ЗС от страна на ищите. Както беше вече обосновано по-горе, доколкото вещното право на собственост включва владение, ползване и разпореждане с вещта, възстановяването на водоподаването към поливната система е въпрос от компетенцията на собственика.

Не е в списъка по Приложение 1 към договора за покупко-продажба на движими вещи от 20.12.2018 г. премахнатият водомер на басейна, функционално свързан с последния; претенцията за неговото възстановяване следва да бъде уважена.

С оглед на изложеното, първоинстанционното решение следва да бъде отменено в частта, с която са отхвърлени предявените искове с правно основание чл. 109 ЗС за осъждане ответното дружество да преустанови неоснователните си действия и бездействия, с които пречи на упражняването правото на собственост на ищите, в качеството им на собственици на обекти в етажните собствениности в комплекс „Есенция“, изграден в к.к. „Св. Св. Константин и Елена“, като:

- осигури достъп до помещението, изградено в имота, предназначено за портитерна (павилион за охрана);
- осигури свободен достъп до изградения в имота басейн;
- възстанови премахнатия водомер към басейна и извърши необходимите действия за възстановяването на водоподаването към него.

Решението следва да бъде отменено и в частта за разноските.

Същото следва да бъде потвърдено в частта, с която са отхвърлени като неоснователни предявените искове по чл. 109 ЗС за осъждане ответното дружество да преустанови неоснователните си действия и бездействия, с които пречи на упражняването правото на собственост на ищите, в качеството им на собственици на обекти в етажните собствениности в комплекс „Есенция“, изграден в к.к. „Св. Св. Константин и Елена“, като:

- възстанови премахнатия водомер за поливната система в двора и извърши необходимите действия за възстановяване на водоподаването към нея;
- възстанови премахнатите помпи за басейна;
- възстанови премахнатите елементи и компоненти към системата за видеонаблюдение на комплекса;
- осигури свободен достъп до елементите от вертикалната планировка в имота, които са предназначени за ползване от етажните собственици в него, а именно: тревни площи, алеи, детска площадка, парково осветление, система за видеонаблюдение и поливна система;
- да не пречи да бъдат извършени необходимите дейности по възстановяване на оградата от жив плет, при съобразяване с проекта за озеленяване и досегашното състояние;
- да не пречи да бъдат извършвани дейности по поддръжката на растителността на двора.

По съдебно-деловодните разноски:

При този изход от спора, въпросът за дължимите разноски следва да бъде преразгледан, като всяка от страните има право на разноски по съразмерност, съобразно уважената или отхвърлената част от исквете.

Ищците/въззивници са доказали разноси в размер на 4020 лева за двете инстанции, включващи: 80 лева – държавна такса за първоинстанционното производство, 1500 лева – депозит за допуснатата пред първа инстанция тройна СТЕ, 40 лева – държавна такса за въззивното производство, както и по 600 лева – платено в брой адвокатско възнаграждение от всеки от двамата за всяка от инстанциите.

Тъй като в договорите за правна защита и съдействие, представени от същите, не са определени частите от сумите за адвокатско възнаграждение за отделните иски, съдът приема служебно, че сумата за всяка от претенциите е 1/8 от общата сума. При присъждането следва да се има предвид и че сумите за адвокатско възнаграждение са платени от всеки от ищите поотделно, а сумите за държавни такси и депозит за СТЕ – общо.

Съразмерно с уважената част от исковите, на А. М. следва да бъде присъдена сумата от 375 лева за адвокатско възнаграждение, като същата сума се следва и на Ю.Ц.. На двамата заедно следва да бъде присъдена сумата от 506,25 лева.

Ответното/въззиваемо дружество претендира 1500 лева адвокатско възнаграждение за първоинстанционното производство и 1200 лева за въззивното, и двете платени по сметка. Доколкото обаче в първоинстанционното производство не е представен документ за извършено плащане по банков път, съдът не може да приеме, че претендираните разноси са действително сторени. С оглед на това и съразмерно с отхвърлената част от исковите, на дружеството следва да бъде присъдена сумата от 825 лева.

Воден от горното, съдът

## **РЕШИ:**

ОТМЕНЯ Решение № 262338 от 21.07.2021 г., изменено по реда на чл. 248 от ГПК с Определение № 265614 от 02.09.2021 г., постановено по гр. д. № 7543/2020 г. по описа на ВРС, ХЛІ състав, В ЧАСТТА, с която са отхвърлени предявените от А.В. М., ЕГН \*\*\*\*\*, гражданин на Руската Федерация, притежаващ разрешение за постоянно пребиваване в Република България № 700878735, и ЮР. Н. ЦВ., гражданин на Руската Федерация, роден на \*\*\*\*\* г. в Московска област, срещу „Занекс пропърти мениджмънт“ ЕООД, ЕИК 204914479, със седалище и адрес на управление: гр. Варна, ул. „Д-р Пискулиев“ № 78, ет. 4, офис 11, иски с правно основание чл.109 ЗС за осъждане ответното дружество да преустанови неоснователните си действия и бездействия, с които пречи на упражняването правото на собственост на ищите, в качеството им на собственици на обекти в етажните собствениности в комплекс „Есенция“, изграден в ПИ 10135.2569.181 в к.к. „Св. Св. Константин и Елена“, община Варна, като:

- осигури достъп до помещението, изградено в имота, предназначено за портитерна (павилион за охрана);
  - осигури свободен достъп до изграждения в имота басейн;
  - възстанови премахнатия водомер към басейна и извърши необходимите действия за възстановяването на водоподаването към него,
- като вместо това ПОСТАНОВЯВА:

ОСЪЖДА, на основание чл.109 ЗС, „Занекс пропърти мениджмънт“ ЕООД, ЕИК 204914479, със седалище и адрес на управление: гр. Варна, ул. „Д-р Пискулиев“ № 78, ет. 4, офис 11, да преустанови неоснователните си действия и бездействия, с които пречи на

упражняването правото на собственост на ищците А.В. М., ЕГН \*\*\*\*\*, гражданин на Руската Федерация, притежаващ разрешение за постоянно пребиваване в Република България № 700878735, и ЮР. Н. ЦВ., гражданин на Руската Федерация, роден на \*\*\*\*\* г. в Московска област, в качеството им на собственици на обекти в етажните собствениности в комплекс „Есенция“, изграден в ПИ 10135.2569.181 в к.к. „Св. Св. Константин и Елена“, община Варна, като:

- осигури свободен достъп до изграденото в имота помещение, предназначено за портитерна (павилион за охрана);

- осигури свободен достъп до изградения в имота басейн;

- възстанови премахнатия водомер към изградения в имота басейн и извърши необходимите действия за възстановяването на водоподаването към него.

ПОТВЪРЖДАВА Решение № 262338 от 21.07.2021 г., изменено по реда на чл. 248 от ГПК с Определение № 265614 от 02.09.2021 г., постановено по гр. д. № 7543/2020 г. по описа на ВРС, ХЛІ състав, В ЧАСТТА, с която са отхвърлени предявените от А.В. М., ЕГН \*\*\*\*\*, гражданин на Руската Федерация, притежаващ разрешение за постоянно пребиваване в Република България № 700878735, и ЮР. Н. ЦВ., гражданин на Руската Федерация, роден на \*\*\*\*\* г. в Московска област, срещу „Занекс пропърти мениджмънт“ ЕООД, ЕИК 204914479, със седалище и адрес на управление: гр. Варна, ул. „Д-р Пискулиев“ № 78, ет. 4, офис 11, искове с правно основание чл.109 ЗС за осъждане ответното дружество да преустанови неоснователните си действия и бездействия, с които пречи на упражняването правото на собственост на ищците, в качеството им на собственици на обекти в етажните собствениности в комплекс „Есенция“, изграден в ПИ 10135.2569.181 в к.к. „Св. Св. Константин и Елена“, община Варна, като:

- възстанови премахнатия водомер за поливната система в двора и извърши необходимите действия за възстановяване на водоподаването към нея;

- възстанови премахнатите помпи за басейна;

- възстанови премахнатите елементи и компоненти към системата за видеонаблюдение на комплекса;

- осигури свободен достъп до елементите от вертикалната планировка в имота, които са предназначени за ползване от етажните собственици в него, а именно: тревни площи, алеи, детска площадка, парково осветление, система за видеонаблюдение и поливна система;

- да не пречи да бъдат извършени необходимите дейности по възстановяване на оградата от жив плет, при съобразяване с проекта за озеленяване и досегашното състояние;

- да не пречи да бъдат извършвани дейности по поддръжката на растителността на двора.

ОТМЕНЯ Решение № 262338 от 21.07.2021 г., изменено по реда на чл. 248 от ГПК с Определение № 265614 от 02.09.2021 г., постановено по гр. д. № 7543/2020 г. по описа на ВРС, ХЛІ състав, В ЧАСТТА за разностите,

като вместо това ПОСТАНОВЯВА:

ОСЪЖДА „Занекс пропърти мениджмънт“ ЕООД, ЕИК 204914479, със седалище и адрес на управление: гр. Варна, ул. „Д-р Пискулиев“ № 78, ет. 4, офис 11, да заплати на А.В. М., ЕГН \*\*\*\*\*, гражданин на Руската Федерация, притежаващ разрешение за постоянно пребиваване в Република България № 700878735, и ЮР. Н. ЦВ., гражданин на Руската Федерация, роден на \*\*\*\*\* г. в Московска област, сумата от 506,25 лева (Петстотин и шест лева и 25 ст.), представляваща сторени съдебно-деловодни разноси, включващи държавна такса за двете инстанции и депозит за допуснатата в първоинстанционното производство тройна съдебно-техническа експертиза.

ОСЪЖДА „Занекс пропърти мениджмънт“ ЕООД, ЕИК 204914479, със седалище и адрес на управление: гр. Варна, ул. „Д-р Пискулиев“ № 78, ет. 4, офис 11, да заплати на А.В.

М., ЕГН \*\*\*\*\*, гражданин на Руската Федерация, притежаващ разрешение за постоянно пребиваване в Република България № 700878735, сумата от 375,00 лева (Триста седемдесет и пет лева), представляваща сторени съдебно-деловодни разноски, включващи платено в брой адвокатско възнаграждение за двете инстанции.

ОСЪЖДА „Занекс пропърти мениджмънт“ ЕООД, ЕИК 204914479, със седалище и адрес на управление: гр. Варна, ул. „Д-р Пискулиев“ № 78, ет. 4, офис 11, да заплати на ЮР. Н. ЦВ., гражданин на Руската Федерация, роден на \*\*\*\*\* г. в Московска област, сумата от 375,00 лева (Триста седемдесет и пет лева), представляваща сторени съдебно-деловодни разноски, включващи платено в брой адвокатско възнаграждение за двете инстанции.

ОСЪЖДА А.В. М., ЕГН \*\*\*\*\*, гражданин на Руската Федерация, притежаващ разрешение за постоянно пребиваване в Република България № 700878735, и ЮР. Н. ЦВ., гражданин на Руската Федерация, роден на \*\*\*\*\* г. в Московска област, да заплатят солидарно на „Занекс пропърти мениджмънт“ ЕООД, ЕИК 204914479, със седалище и адрес на управление: гр. Варна, ул. „Д-р Пискулиев“ № 78, ет. 4, офис 11, сумата от 825,00 лева, представляваща съдебно-деловодни разноски за двете инстанции.

Решението подлежи на обжалване пред Върховния касационен съд на Република България в едномесечен срок от връчването му на страните, при условията на чл. 280, ал. 1 ГПК.

**Председател:** \_\_\_\_\_

**Членове:**

1. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_