

# РЕШЕНИЕ

№ 19018

гр. София, 20.11.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 82 СЪСТАВ**, в публично заседание на седми ноември през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: А.И.И

при участието на секретаря К.Д.Н.

като разгледа докладваното от А.И.И Гражданско дело № 20221110169836 по описа за 2022 година

Производството е образувано по искова молба на Д. А. Д., с която е предявен срещу М. М. А., Т. Н. Т., В. Ц. Т., П. Г. С. и Е. К. С. осъдителен иск с правно основание чл. 109 ЗС за осъждане на ответниците да преустановят неоснователните действия, с които пречат на ищцата да упражнява правото си на собственост в пълен обем върху съсобствения на страните поземлен имот с идентификатор 68134.1894.1136, като □ осигурят пълноценен достъп до имота с лекия □ автомобил чрез предаване на ключ към порталната врата, през която автомобилът да преминава.

Ищцата твърди, че по силата на Нотариален акт № 34, том I, рег. № 1181, дело 27 от 2020 г. е придобила апартамент с идентификатор 68134.1894.1136.1.4, находящ се в гр. София, кв. „К.“, ул. „М.П.“ № 17, заедно с  $\frac{1}{4}$  идеална част от дворното място, върху което била построена сградата, съставляващо поземлен имот с идентификатор 68134.1894.1136. Изяснява, че с ответниците са съсобственици на дворното място при следните квоти: М. М. А. -  $\frac{1}{4}$  идеална част, Т. Н. Т. и В. Ц. Т. -  $\frac{1}{4}$  идеална част, П. Г. С. и Е. К. С. -  $\frac{1}{4}$  идеална част. Ищцата излага, че процесният поземлен имот се използвал от всички съсобственици, като предната част на двора – тази с лице към ул. „М.П.“, се използвала за доставка на едрогабаритни мебели и вещи, достъп на трудно подвижни хора и автомобили, като единственият достъп до вътрешната част на двора и сградата бил през порталната врата. В исковата молба се твърди, че през лятото на 2022 г. били извършени ремонтни дейности като била сменена порталната врата с нова, а по уговорка между съсобствениците ищцата се съгласила да не влиза със собственото си МПС в процесния поземлен имот до приключване на строително-ремонтните дейности, за да не пречат работата. След приключване на ремонтите обаче едното крило на поставената портална врата било заключено с катинар, което ограничавало възможността на ищцата да влиза в дворното място с лекия си

автомобил. Чрез тези си действия ответниците ограничили неоснователно правото □ да ползва пълноценно дворното място, с оглед на което ищцата изпратила покана, получена от ответниците на 07.11.2022 г., с която бил предоставен 7-дневен срок за предаване на дубликат от ключа за катинара, както и за предоставяне на пълноценен достъп до процесния поземлен имот. Тъй като ответниците не предприели никакви действия, ищцата предявява настоящия осъдителен иск за осъждането им да преустановят неоснователните действия, с които пречат на ищцата да упражнява правото си на собственост в пълен обем върху съсобствения между страните по делото поземлен имот с идентификатор 68134.1894.1136, като □ осигурят пълноценен достъп до имота с лекия □ автомобил чрез предаване на ключ към порталната врата, през която автомобилът да преминава.

В срока по чл. 131, ал. 1 ГПК ответниците са подали отговор на исковата молба, с който оспорват предявения иск като неоснователен. Заявяват, че ищцата не е изпълнявала решенията на ОС на ЕС, въпреки че се е съгласявала с приемането им. Посочват, че на 25.02.2022 г. било проведено ОС на ЕС, на което било взето решение ищцата да не паркира автомобила си в двора на къщата, тъй като това препятствало използването на дворното място от останалите съсобственици. Тъй като ищцата не изпълнила решението, ответниците залепили предупреждение на входната □ врата, като на 12.04.2022 г. в С.О. район „В.“ бил входиран и констативен протокол от 11.04.2023 г. Въпреки това обаче ищцата продължавала да не изпълнява взетото решение и да паркира автомобила си в дворното място. Уточняват, че на 30.09.2022 г. било проведено ОС на ЕС, на което била отчетена извършената работа, както и похарчените средства за ремонтни дейности, като считано от 01.10.2022 г. било решено порталната врата да бъде поС.но заключена, а ключ от катинара да се постави на общодостъпно място – ел. таблото вътре в сградата зад вратата. Считат, че ОС на ЕС са проведени в съответствие с разпоредбите на ЗУЕС, като взетите решения не били обжалвани по реда на чл. 40 ЗУЕС, с оглед на което са се стабилизирани.

Съдът, като съобрази събраните доказателства, достигна до следните фактически изводи:

С нотариален акт № 34 от 09.03.2020 г. ищцата е придобила апартамент с идентификатор 68134.1894.1136.1.4, находящ се в гр. София, кв. „К.“, ул. „М.П.“ № 17, заедно с ¼ идеална част от дворното място, върху което е построена сградата, съставляващо поземлен имот с идентификатор 68134.1894.1136.

С нотариален акт № 163 от 22.12.2011 г., с който М. М. А. е придобил собствеността върху самостоятелни обекти, разположени в поземлен имот с идентификатор 68134.1894.149, находящ се в гр. София, кв. „К.“, ул. „М.П.“ № 17, заедно с ¼ идеална част от поземления имот, в което са построени самостоятелните обети, представляващ поземлен имот с идентификатор 68134.1894.149.

С нотариален акт № 172 от 13.07.2018 г. Т. Н. Т. и В. Ц. Т. придобиват апартамент в гр. София, кв. „К.“, ул. „М.П.“ № 17, заедно с ¼ идеална част от общите части на сградата и поземления имот с идентификатор 68134.1894.1136.

С нотариален акт № 7 от 21.12.2018 г. П. Г. С. и Е. К. С. придобиват самостоятелен

обект в сграда в гр. София, район „В.“, ул. „М.П.“ № 17, заедно с ¼ идеална част от общите части на сградата и поземления имот с идентификатор 68134.1894.1136.

Представен е Протокол за проведено на 25.10.2021 г. ОС, на което е взето решение да не се паркират автомобили в съсобственото дворно място към къщата.

Представен е Протокол за проведено на 20.05.2022 г. ОС, на което е взето решение да се подаде жалба до отговорните институции срещу Д. Д. поради неизпълнение на взетото решение на ОС да не се паркира в дворното пространство. С паркираната кола непосредствено пред входа се възпрепятства достъпа на останалите съсобственици.

Представен е Протокол за проведено на 30.09.2022 г. ОС, на което е взето решение във връзка с необходимостта от мерки за сигурност и защита считано от 01.10.2022 г. голямата портална врата да бъде поС.но заключена. За целта ще има оставен ключ от катинара на вратата на общодостъпно място, а именно на ел. таблото вътре в сградата зад вратата, както и при домоуправителя и при необходимост от товаро-разтоварни или други подобни дейности всеки собственик да може да си отвори вратата. Във връзка с взетото решение на ОС на собствениците на 25.02.2022 г., че не се обособяват парко места и не трябва да се паркират автомобили в двора към къщата, голямата портална врата да се отваря само при необходимост от товаро-разтоварни или други подобни дейности, а през останалото време да бъде заключена, да се осигурят ключове на малката портална врата за всички собственици и считано от 01.10.2022 г. същата да се заключва.

До ищцата е било отправено Предупреждение по чл. 6 ЗУЕС за неизпълнение на решение на ОС от 25.02.2022 г. и съставен Констативен протокол от 11.04.2022 г.

Събрани са гласни доказателствени средства чрез разпит на свид. Савелия Радославова Д., майка на ищцата, която сочи, че до миналото лято ищцата си паркирала колата в двора, но след ремонта не ѝ давали да паркира вече там. Тя искала достъп до новата входна врата, но не ѝ бил даван ключ от вратата, за да си вкарва колата, независимо че другите имали гаражи на обща земя. Земята под гаражите била обща, а ищцата имала право на 160 кв. м. от двора. Свид. била виждала преди други автомобили в двора. На ищцата се налагало да паркира на голямо разС.ие и ѝ било трудно да се придвижи, когато носи тежки неща. Собствениците никога не ѝ били давали ключ, тя била ограничена да си вкарва колата в двора, при положение, че има 160 кв.м. от него и другите имали гаражи на общото място. Ищцата не била споделяла да може да вземе ключ от порталната врата, никой не я бил уведомил за това. Не ѝ било известно и домоуправителят да ѝ е давал ключ. Ищцата била посещавала едно единствено събрание на ЕС.

Съдът е допуснал обяснения на ответника М. М. А. на основание чл. 176 ГПК, според които единодушно на ОС се решило, че ЕС не желае ищцата да си паркира автомобила в дворното пространство, защото няма достатъчно място за преминаване. Никой нямал отделен ключ, а ключът стоял на таблото и било обявено, че се намира там.

При така изложената фактическа обстановка, съдът достигна до следните правни изводи:

Съгласно константната практика на ВКС целта на един негативен иск е да предостави защита на правото на собственост срещу всяко пряко или косвено неоснователно въздействие, посегателство или вредно отражение над обекта на правото на собственост, което пречи на допустимото пълноценно ползване на вещта според нейното предназначение. Този иск може да се упражни срещу всяко лице, което проявява неоснователните ограничаващи правото на собственост въздействия. Това лице може да е съсобственик или да е външно за съсобствеността - собственик на съседен имот, ако при упражняването на своите права създава ограничения, смущения или заплашване на правото на съсобственика си. В случая пасивно легитимиран по негативния иск при създаване на неоснователно състояние като пречка за упражняване правото на собственост е прекият извършител. След като собственикът има право да изисква от всички да зачитат правата му, то ответник по иска по чл. 109 ЗС може да бъде всяко лице, което извършва или поддържа неоснователно действие, съставляващо пречка за упражняване правото на собственост, независимо дали е носител на конкретно вещно право, упражняването на което се сочи като ограничаващо въздействие, и дали е в договорни отношения със собственика. Фактите, изложени в исковата молба, са че неоснователното действие се извършва от останалите съсобственици на ищцата, членове на формираната етажна собственост, притежаващи обособени обекти в сграда в режим на етажна собственост, находяща се гр. София, кв. „К.“, ул. „М.П.“ № 17.

В чл. 3 ЗУЕС е посочено, че за управлението на общите части на сгради в режим на етажна собственост, в които самостоятелните обекти са до три и принадлежат на повече от един собственик, се прилагат разпоредбите на ЗС. В случая се касае за сграда, в която има 4 обособени самостоятелни обекти, които принадлежат на различни собственици, поради което съдът приема, че е налице етажна собственост и са приложими правилата на ЗУЕС при нейното управление.

Уважаването на иска по чл. 109 ЗС е свързано с предоставяне на търсената защита за нарушеното право на собственост от всяко неоснователно действие, което пречи на собственика да упражнява правото си в пълен обем, т.е. за да бъде ангажирана отговорността, следва в резултат на неоснователното действие да има позитивно изразен резултат в смисъл на измерение на реално установено вредоносно поведение или на поддържане на такъв резултат от ответниците.

От твърденията в исковата молба става ясно, че ищцата е собственик на 1/4 ид. част от дворното място, но е лишена от възможността да паркира автомобила си в него, което стои и в основата на претенцията □. Не е спорно между страните, че в процесното дворно място не са обособени паркоместа. Едно паркоместо в незастроената част на дворно място, като реална част от същото, би имало предназначение единствено за паркиране и гариране на автомобили, но не би съставлявало обособена вещ, която може да бъде предмет на гражданския оборот. Предвиждането на обособяването на паркоместа при разрешаване на строежите е административно изискване, основано на интерес от създаването на нормални условия за използване на териториите в населените места с оглед степента на развитие на инфраструктурата. Това не обуславя качеството на самостоятелна вещ на проектираните и

маркирани като места за паркиране реални части от земната повърхност, вкл. и в рамките на отделните УПИ, предвидени за жилищно застрояване. Това налага извода, че всякакви правни действия, насочени към учредяване, прехвърляне и погасяване на вещни права, имащи за предмет паркомясто, са нищожни поради невъзможен предмет.

В случая обаче дворното място е обща част по предназначение по смисъла на [чл. 38, ал. 1 ЗС](#), считано от момента на възникване на ЕС /построяването на жилищната сграда дори и в груб строеж/. С построяването на жилищната сграда дворното място е станало обща част на ЕС по предназначение. В нормата на чл. 38 ал. 2 ЗС обаче законодателят допуска общите части по предназначение да бъдат обособени за ползване само от някои от етажните собственици по общо съгласие на етажните собственици. Законът не изисква специална форма за това съгласие.

Паркирането на автомобили в общото дворно място е било предмет на обсъждане от етажните собственици в три общи събрания, провеждани на 25.10.2021 г., 20.05.2022 г. и 30.09.2022 г., като на тях е било решено да не се обособяват парко места в съсобственото дворно място и да не се паркират автомобили в него, доколкото с паркираната кола непосредствено пред входа се възпрепятства достъпа на съсобствениците.

Ищцата релевира възражения срещу законосъобразността на провеждането на общите събрания, но същите са неотнوسими към предмета на делото. Такива е следвало да бъдат направени в рамките на преклузивния срок по чл. 40 ЗУЕС в производство по отмяна решенията на ОС. Заявените в настоящото производство възражения относно свикването и редовното провеждане на ОС са такива по законосъобразността на взетите решения. Законодателят е уредил специален ред и преклузивен срок, в който етажният собственик може да потърси от съда защита като предяви иск по чл. 40 ЗУЕС и поиска отмяна на незаконосъобразните решения на ОС на ЕС. По делото не са представени доказателства ищцата да е упражнила правото си на иск по чл. 40 ЗУЕС, поради което и взетите решения са се стабилизирани и ищцата е обвързана от тях и дължи изпълнението им. В решение № 4028 от 23.11.1959 г. по гр. д. № 5667/1959 г. Върховният съд е приел, че с пропускането на срока за отмяна на решението на ОС се погасява възможността да се оспорват правилността на неговото свикване, неговият състав, гласуването и изобщо всичко, което образува изискванията за формална валидност на решението като волеизявление на етажната собственост. Що се отнася обаче до фактите, спрямо които решението се явява като констатация и акт на тяхната преценка, т. е. относно правилността на решението на ОС, тези въпроси са предмет на съдебна проверка.

В конкретния случай не става въпрос за строеж – незаконен или търпим, а за вътрешно разпределение на съсобственото дворно място, чиито начин на ползване е бил определен по силата на решение на ОС. Следователно паркирането на автомобил в двора на етажната собственост може да смущава пълноценното използване на двора от етажните собственици, ако липсва решение на общото събрание на етажната собственост за начина на използване на дворното място за подобни нужди. При наличие на постигнато между съсобствениците съгласие за разпределение на ползването на дворното място неоснователни по смисъла на

чл. 109 ЗС биха били онези действия на някой от съсобствениците, с които се извършва ползване на дворното място по начин, различен от уговорения. Съсобственикът има правото да ползва съответната част от дворното място в рамките на притежавания дял от съсобствеността и съобразно постигнатото съгласие за разпределение на ползването. В този случай само действия, които му пречат да упражнява правата си в този обем, могат да бъдат преустановени по реда на [чл. 109 ЗС](#). Такъв е и настоящият случай, доколкото решение за начина на ползване на дворното място е било взето от ОС на ЕС, а именно да не се паркират автомобили в него.

Общи части в етажната собственост са изрично изброените в [чл. 38 ЗС](#) - земята, върху която е построена сградата, дворът, основите, външните стени, покривите, главните линии на всички видове инсталации и други, както и всичко друго, което по естеството си или по предназначение служи за общо ползване. Обемът на общите части се определя към момента на учредяване на етажната собственост по начина, указан в [чл. 40 ЗС](#). Разпоредбата е императивна и съсобствениците не могат да уговорят дялове от общите части по друг начин, освен като съотношение между стойностите на отделните обекти. Общите части в етажната собственост се делят на две групи - по естеството си и по предназначение. Сградите могат да съществуват без някои от общите части по предназначение, които не са необходими за пълноценното ползване на отделните жилища, а за удобство на собствениците. Дворът, извън застроената му част, е сред изрично изброените в [чл. 38 ЗС](#) като обща част. Той обаче не е обща част по естеството си, а по предназначение, защото етажната собственост може да съществува и без него. Следователно като обща част по предназначение неговият статут би могъл да бъде променен по общо съгласие на собствениците или по разпореждане на закона. При липса на тези предпоставки /общо съгласие на собствениците и суперфициарна собственост/ мястото представлява обща част и правата на собствениците на отделни обекти в етажната собственост следва да се определят по реда на чл. 40 ЗС. Правилото на чл. 40 ЗС е задължително и съглашение, според което правата от дворното място са различни от установените в чл. 40 ЗС, е нищожно поради противоречие със закона. Ето защо трябва да се приеме, че идеалните части на отделните собственици в общите части от поземления имот са определяеми съобразно императивната разпоредба на чл. 40 ЗС, като са съразмерни на съотношението между стойностите на отделните помещения, които те притежават, изчислени при учредяването на етажната собственост.

Настоящият състав приема, че от значение за изхода на производството по предявения негаторен иск е не ограничаването на възможността ищцата да упражнява собственическите си правомощия, а липсата на причинна връзка между това съС.ие и поведението на ответниците, срещу когото е насочена претенцията. От събраните по делото доказателства може да се направи категоричният извод, че такава причинна връзка не е налице. Поначало не може да има съмнение в противоправността на едно съС.ие, при което етажният собственик е лишен от достъп до обща част. Но в случая е било постигнато общо съгласие между съсобствениците. Оттук следва не само, че противоправното съС.ие, срещу което се търси защита в настоящото производство, не е предизвикано от ответниците, доколкото

същото е последица от взето решение на ОС. Доколкото на едно от ОС е взето решение порталната врата да бъде заключена, като ще има оставен ключ от катинара на вратата на общодостъпно място, а именно на ел. таблото вътре в сградата зад вратата, както и при домоуправителя, съдът счита, че с непредаване лично на ищцата на ключ от порталната врата, не са извършени неоснователни действия от страна на ответниците, доколкото никой от съсобствениците не притежава такъв, а ключ е оставен на достъпно място за общо ползване.

Предвид всичко изложено съдът намира предявеният иск за неоснователен, в резултат на което и следва да бъде отхвърлен.

При този изход на спора в полза на ответниците следва да бъдат присъдени сторените от тях разноски в размер на 2000 лева за адвокатско възнаграждение.

Така мотивиран, Софийски районен съд, 82 състав

## **РЕШИ:**

**ОТХВЪРЛЯ** предявения от Д. А. Д., ЕГН \*\*\*\*\*, срещу М. М. А. с адрес: гр. София, кв. „К.“, ул. „М.П.“ № 17, ет. 2, ап. 3, Т. Н. Т. с адрес: гр. София, кв. „К.“, ул. „М.П.“ № 17, ап. 4, В. Ц. Т. с адрес: гр. София, кв. „К.“, ул. „М.П.“ № 17, ап. 4, П. Г. С. с адрес: гр. София, кв. „К.“, ул. „М.П.“ № 17, ап. 1 и Е. К. С. с адрес: гр. София, кв. „К.“, ул. „М.П.“ № 17, ап. 1, иск с правно основание чл. 109 ЗС за осъждане на ответниците да преустановят неоснователните действия, с които пречат на ищцата да упражнява правото си на собственост в пълен обем върху съсобствения на страните поземлен имот с идентификатор 68134.1894.1136, като ☐ осигурят пълноценен достъп до имота с лекия ☐ автомобил чрез предаване на ключ към порталната врата, през която автомобилът да преминава.

**ОСЪЖДА** Д. А. Д., ЕГН \*\*\*\*\*, да заплати на М. М. А. с адрес: гр. София, кв. „К.“, ул. „М.П.“ № 17, ет. 2, ап. 3, Т. Н. Т. с адрес: гр. София, кв. „К.“, ул. „М.П.“ № 17, ап. 4, В. Ц. Т. с адрес: гр. София, кв. „К.“, ул. „М.П.“ № 17, ап. 4, П. Г. С. с адрес: гр. София, кв. „К.“, ул. „М.П.“ № 17, ап. 1 и Е. К. С. с адрес: гр. София, кв. „К.“, ул. „М.П.“ № 17, ап. 1, на основание чл. 78, ал. 3 ГПК сумата от 2000 лева – разноски по делото.

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

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