

# РЕШЕНИЕ

№ 368

гр. Варна , 19.02.2021 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**ОКРЪЖЕН СЪД – ВАРНА, XI СЪСТАВ** в публично заседание на двадесет и първи януари, през две хиляди двадесет и първа година в следния състав:

Председател: Николай С. Стоянов

като разгледа докладваното от Николай С. Стоянов Гражданско дело № 20203100103541 по описа за 2020 година

за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по предявени субективно съединени иски на Г. П. Г., ЕГН:\*\*\*\*\* и на И. В. Г., ЕГН: \*\*\*\*\*, двамата с адрес по делото гр. Варна, ул. „\*\*\*\*“ №\*, срещу „Н 1 Груп“ ООД, ЕИК:203623759, със седалище гр.Варна, ул. „Братя Миладинови“ №68, вх.Г, ет.7, ап.60 и „МГЛ Билд“ ЕООД, ЕИК:200021612, със седалище гр.Варна, ул. „Маламир“ №30, ет.1, ап.1, с правно основание чл.109 от ЗС за **осъждане** на двамата ответници да **премахнат частта** от сграда с идентификатор №10135.2554.487.4 (след уточнение идентификатора на имота в проведеното по делото пред ВРС открито съдебно заседание на 10.09.2020г., според вписаното от в.л. Л. Д.), **която част навлиза** в собствения на ишците поземлен имот с идентификатор №10135.2554.293 по КК и КР на гр. Варна, одобрени със заповед №РД-18-92/14.10.2008г. на и.д. на АГКК – Варна, **чрез** премахване на направената топлоизолация по цялата гранична стена на сградата или чрез премахване на цялата сграда.

Твърди се в исковата молба и последващите уточняващи молби към нея, че по наследяване за Г. Г. и чрез покупко-продажба в режим на СИО за двамата ишци, последните са станали собственици на поземлен имот с идентификатор №10135.2554.293 по КККР на гр. Варна. А по наследяване и дарение за първия ищец и чрез покупко-продажба в режим на СИО за двамата ишци, те станали собственици и на самостоятелен обект с предназначение – гараж с идентификатор 10135.2554.293.4 по КККР на гр. Варна.

Твърди се освен това, че през 2015г. в съседния имот с идентификатор №10135.2554.487 по КККР на гр. Варна, собствен на „Н1 Груп“ ООД, започнало строителство на нова сграда от фактическия строител „МГЛ Билд“ ЕООД, но по възлагане от собственика „Н1 Груп“ ООД. При строителството била засегната имотната граница и изградената нова сграда навлязла в имота на ишците. При изграждане на новата сграда в съседния имот, бил засегнат и собственият на ишците гараж - с пукнатини по мазилката на гаража в областта на калкана на новата сграда, провиснала плочата на гаража и гаражната врата, която не може да бъде отворена нормално. Допълнително при поставяне на топлоизолация на калкана на новата сграда от първия ответник, чрез монтиране на скеле в имота на ишците, без тяхно съгласие, бил премахнат навес с площ от 20 кв. м., който не е бил възстановен след приключване на строителните работи. Демонтажът бил извършен по

начин, който не позволява монтирането му отново.

Чрез тези действия се твърди, че ответниците нарушили собствеността на ищците върху техните терен и гараж в ПИ №10135.2554.293, тъй като новата сграда навлизала неправомерно в терена им с част от граничната си стена, но която част ищците не могат да определят с пълна точност. Поради това молят да се осъдят ответниците, да премахнат частта от сграда с идентификатор №10135.2554.487.4 (след уточнение идентификатора на имота в проведеното пред ВРС о.с.з. на 10.09.2020г., според вписаното от в.л. Л. Д. в приета СТЕ), която част навлиза в собствения на ищците поземлен имот – чрез премахване на направената топлоизолация по цялата гранична стена на сградата или чрез премахване на цялата сграда. Моли се за уважаването на исквете по чл.109 ЗС и за съдебни разноски. В о.с.з. поддържа становището си по иска, лично пред съда и в писмен вид.

В срока по чл. 131 ГПК е депозиран писмен отговор на исквата молба от ответника „Н1 Груп“ ООД, с който се оспорват предявените срещу този ответник искове като недопустими, тъй като се сочи, че това дружество понастоящем е отчуждило в полза на различни купувачи всички самостоятелни обекти в построената сграда, както и поземления имот. В евентуалност, се оспорват предявените искове като неоснователни.

Не се оспорва, че през 2015г. ответникът е станал собственик на ПИ с идентификатор №10135.2554.487 на гр. Варна и се е снабдил с разрешение за строеж, като сградата е построена и въведена в експлоатация. Не се оспорва и че ищците са собственици на съседния ПИ №10135.2554.293. Но се оспорва твърдението, че при строителството е засегната имотната граница, както и че сградата навлиза в собствения на ищците имот. Поддържа се, че има влязъл в сила ПУП – ПРЗ, с който са определени параметрите на застрояване, които са спазени. Строителството е било извършено от втория ответник „МГЛ Билд“ ЕООД по договорно възлагане от „Н1 Груп“ ООД. Било е предвиено обаче да се направи свързано застрояване между новата сграда в ПИ №10135.2554.487 и съществуващата такава в ПИ №10135.2554.293, поради което калканната стена на жилищната сграда била изградена по регулационната граница. Гаражът на ищците също бил построен на границата, поради което жилищната сграда е била изградена на калкан с гаража. Сочи се, че преди извършване на строежа покривът на гаража е навлизал в собствения на ответника имот, като при дъжд и снеготопене, водата се е отичала в имота на дружеството. Поддържа се, че пукнатините на гаража и провисналата плоча се дължат изцяло на лошата му конструкция, старост и неподдръжаност. В същото лошо състояние бил навесът, навлизайки в имота на ответника. И тъй като е пречатил строителството той е бил демонтиран със съгласието на майката на ищеца, поради отсъствие от страната на последния. След приключването на строителството ответникът е поискал да възстанови навеса, но ищецът отказал, тъй като си бил закупил нов автомобил, който нямало да се събира под навеса. Поддържа се, че дори и да е налице някакво навлизане в имота на ищците, то е пренебрежимо малко и не им пречи да упражняват правото си на собственост в пълен обем. Моли се за отхвърляне на предявените искове, както и за съдебни разноски. В о.с.з. този ответник поддържа становището си по иска, лично пред съда и в писмен вид.

В срока по чл. 131 ГПК не е депозиран писмен отговор на исквата молба от ответника „МГЛ Билд“ ЕООД. Този ответник не е изпратил представител и в първото (а и в което и да било друго о.с.з. по делото), нито е изразил писмено становище по повод на исквете.

След съвкупна преценка на доказателствата по делото и становищата на страните, съдът приема за установено следното от **фактическа страна**:

По делото изрично е прието за безспорно и ненуждаещо се от доказване, че по наследяване за Г. Г. и чрез покупко-продажба в режим на СИО за двамата ищци, последните са станали собственици на ПИ №10135.2554.293 по КККР на гр. Варна; че по наследяване и дарение за Г. Г. и чрез покупко-продажба в режим на СИО за двамата ищци, те са станали

собственици на самостоятелен обект - гараж с идентификатор 10135.2554.293.4 по КККР на гр. Варна; че през 2015г. ответникът „Н 1 Груп“ ООД е станал собственик на ПИ с идентификатор №10135.2554.487 по КККР на гр. Варна; че като такъв той се е снабдил и с разрешение за строеж; че сградата е построена от втория ответник „МГЛ Билд“ ЕООД по договор за възлагане от собственика „Н 1 Груп“ ООД от м.01.2016г.; че през 2016г. сградата е завършена до груб строеж (акт 14), а през 2017г. е въведена и в експлоатация (актове 15 и 16). Тези обстоятелства, освен че са напълно безспорни между страните, се потвърждават и от приетите с исковата молба документи за собственост на ищците и от представените към отговора на първия ответник: документ от 2015г. за придобиване на терена, разрешение за строежа на сграда в него от м.12.2015г., протокол за откриване на строителна площадка от м.01.2016г., последваща строителна документация, както и актове образец №14-16 (последният от м.05.2017г.).

Видно от приетите на л.42-94 от делото на ВРС нотариални актове, които обективират договори за покупко-продажби, още след въвеждане на сградата в ПИ №10135.2554.487 в експлоатация, през м.06.2017г. първият ответник, който е бил и тогавашен собственик на жилищната постройка и терена, е прехвърлил в полза на трети лица-купувачи собствеността върху всичките самостоятелни обекти в постройката и всички припадащи им части от поземления имот. Няма спор по делото относно действителността или вещния ефект на тези сделки.

Според показанията на свидетеля Б. Г., майка на ищеца, които съдът цени по чл. 172 ГПК, но и като преки, тя постоянно живее в имота. Преди да започне строителството винаги е ползвала гаража и е бил годен за ползване. Същият бил в отлично състояние. После се появили пукнатини на цимента отдолу. Сега вратата на гаража се отваря до половината. Обяснява още, че преди имали навес, който бил съборен от строителите, защото бил на границата между имотите и им пречел. Собствениците, на които знае малките имена, тъй като и двамата се казвали Н., редовно идвали да наблюдават строежа. Не може да каже кои са били строителите. Не знае кой е извършвал строителството. Описва навеса по следния начин: хванат за първия етаж от тяхната къща; отгоре бил само навеса, отстрани нямало нищо; от ламарина е бил изграден, която била захваната за къщата им и за някакви подпори; той е представлявал покрив от ламарина. Навесът не е навлизал в съседния имот.

Според показанията на свидетеля З. Г., брат на ищеца, които съдът цени при условията на чл.172 ГПК, но и като преки, същият познава имота на ищеца, живял е в него, доколкото това е фамилната им къща. До започването на строителството в съседния имот преди 3-4 години имотът бил в идеално състояние и се ползвал, включително и гаражът, който е най-близката част до съседния имот. Гаражът се ползвал често, държали там кола, градински инвентар. След като започнало строителството, направили дълбок изкоп и в първия момент вратата на гаража започнала да не се отваря, отваряла се съвсем малко, колкото да мине човек, след това спряла да се отваря. Появили се пукнатини на стената и на пода. Според свидетеля имало пропадане на гаража в посока на изкопа. Пред гаража имало козирка – на практика това била плочата на гаража. Пред гаража имало допълнителен навес. Не знае кой е премахнал навеса, но вероятно бил строителят. В началото на строителството се запознал с две момчета, които се представили като инвеститори – и двамата се казвали Н.. Не знае дали те са собствениците и кой е извършвал строителството. Описва навеса - метална конструкция, изградена от метални колони и отгоре с метален покрив, без зидани стени. Навесът не е навлизал в съседния имот.

Според показанията на свидетеля П. Н., които съдът цени при условията на чл.172 ГПК, доколкото същият е бивш служител на „Аутомакс“, чиито шефове са собственици и на ответника „Н 1 Г.“ ООД, той познава имота от самото му закупуване. Представлявал къща с двор. В съседния имот имало един гараж и една ламарина, която била подпряна на парапет и навлизала в имота на неговите работодатели с около 50-60-70 см. Този навес впоследствие е бил премахнат със съгласието на собствениците на съседния имот, за да се извърши

строителството. Мисли, че строителната фирма е премахнала тази ламарина, но не знае как се казва тя. Шефовете му искали да възстановят навеса, тоест ламарината, но доколкото знае тогава един от собствениците на съседния имот щял да си купува нова кола и може би го е било страх да не падне, затова не го възстановили.

Според показанията на Г. Г., той бил помолен от негови познати да отиде и да огледа гараж, който бил в съседен имот на този на неговите познати и който бил с нарушена структура, за да отговори дали е възможно с козметичен ремонт този гараж да бъде отремонтиран, за да бъде използваем. По това време имал бригада, която се занимавала със строителни дейности. При огледа установил, че гаражът е с нарушена структура - колоните били иззидани с тухли, като върху тях имало излята плоча, която била поддала и самата колонка била увиснала, което затруднявало отварянето на гаражната врата до степен, в която се отварял лек процеп, за да се промъкне само един човек, не се отваряла изцяло. Имало пукнатини на колонката, която държи вратата. Не си спомня да е виждал пукнатини на пода. Направил преценка, че не е възможно да бъде възстановена структурата на гаража по начин, който да бъде използваем и безопасен. Споделил това мнение с неговите познати. Посочва, че това се случило преди да започнат изкопите в имота на неговите познати, непосредствено след като били закупили парцела, като дори старата къща още била в имота. Обяснява, че в съседния имот имало и импровизиран навес от ламарина, която с единия си край била опряна до къщата на съседния имот, а другият ѝ край бил на оградата на имота на неговите познати, като навлизала леко в техния имот. Описва навеса като ламаринен покрив под ъгъл, скосен, като върху него имало някакви стари дъски.

Заклучението по първата СТЕ (л.179 и сл. от делото на ВРС) съдът цени корективно, тъй като по въпросите по исковете по чл.109 ЗС заключението не съдържа пълни и обосновани отговори, а обясненията в о.с.з. само подкрепят противоречията в тази СТЕ. От заключението се изяснява, че при построяване на процесната жилищна сграда в ПИ №10135.2554.487 била частично засегната имотната граница с ПИ №10135.2554.293, с площ около 1.82кв.м. Не е посочено каква конкретна зона от сградата засяга границата. В о.с.з. са дадени от вещото лице противоречиви и неясни обяснения, включително за дилатационни fugи, за които няма ясни данни в писмената СТЕ. Категорично е поддържано само, че каквото и да би било застъпването на границата, то би могло да е само в частта на топлоизолацията на новата сграда, а нейни конструктивни елементи не може да бъдат премахвани.

С допълнителното заключение по първата СТЕ (л.243 и сл. от делото на ВРС) се потвърждава, че жилищната сграда в ПИ №10135.2554.487 застъпва минимално имотната граница с ПИ №10135.2554.293, единствено с частта на топлоизолацията на новата сграда, с оглед предвидена дилатационна fuga.

От допълнителното заключение по първата СТЕ (л.246 и сл. от делото на ВРС) се изяснява, че пазарната стойност за премахване на засягащата общата граница на терените топлоизолация на жилищна сграда в ПИ №10135.2554.487 възлиза на 5769.00лв., а цената за хипотетично премахване на цялата сграда възлиза на 165 577.00лв.

Заклучението по приетата повторна СТЕ на в.л. Л. Д. (л.284 и сл. от делото на ВРС) съдът кредитира в цялост. На първо място, защото то не е оспорено от никоя от страните. На второ място защото то е по-обосновано и ясно от другите СТЕ. На трето място защото е изготвено във възможно най-близък до устните състезания момент. И на четвърто място тъй като донякъде кореспондира с част от предходните заключения. Поради тези причини от това заключение се установява, че след построяване на сградата с идентификатор №10135.2554.487.4 в ПИ №10135.2554.487, както и в момента на експертизата и делото, жилищната постройка навлиза в имотните граници на съседния ПИ №10135.2554.293 в т.3 и т.4 от скицата (фактически ситуирана в кориците на делото на ВОС). Навлизането по ПУП – ПРЗ е с 2.58кв.м., а по КК навлизането е с 0.49кв.м. (в т.ч. обяснения в о.с.з.). Реално

засягането на границата е само с топлоизолацията на сградата.

Въз основа на изложената фактическа обстановка и приложимата към нея нормативна регламентация, съдът достигна до следните **правни изводи**:

По допустимостта: С Тълкувателно решение №4/16.11.2017г. по тълк. д. №4/2015г. на ОСГК на ВКС бе прието по задължителен за съдилищата начин, че исковете по чл.109 ЗС не били същински вещни искове, защото въпросът за притежанието на вещните права от страните по делото се бил разглеждал само „в мотивите” и „вън от предмета на делото”. Затова и исковата молба по чл.109 ЗС не следвало да се вписва, цената на иска не се определяла от данъчната оценка на спорното вещно право, а решението по иска не формирално СПН по собствеността или спорното вещно право. Касаело се за иск, предвиден за защита на ищеца и собственик на един имот, срещу всякакво необосновано и неоснователно поведение на ответника, с което той, към момента на делото, смуцава или пречи на упражняване на вещните права на ищеца. С оглед на задължителния характер на ТР и изяснения с него характер на иска по чл.109 ЗС, за негаторния иск не следва да се прилагат утвърдените в практиката изисквания относно процесуалната легитимация на страните, относими към „същинските” вещни искове по чл.108 ЗС, чл.124, ал.1 ГПК и други. Ето защо допустимият и надлежен ответник по чл.109 ЗС е субектът, който ищецът сочи да е извършил действия или бездействия, които продължават и в момента на делото да препятстват или да смуцават възможността на ищеца да упражнява в цялост правата си. Или с други думи пасивната процесуална легитимация по чл.109 ЗС се преценява съобразно с наведените в исковата молба твърдения, които ищецът е заявил в приложение на диспозитивното начало в гражданския процес. Дали тези твърдения реално са достоверни или не и дали те отговарят на съставомерните елементи по чл.109 ЗС, е въпрос по съществото на спора. С оглед на изложеното предявените по делото искове съдът намира допустими.

По компетентността: В настоящия случай е изслушата СТЕ, според която в една от възможните хипотези на решаване на спора (уважаване с премахване на топлоизолация) цената на иска би била 5769.00лв., а в друга хипотеза (при уважаване с премахване на цялата сграда) цената би била 165 577.00лв. Тъй като горесцитираното ТР на ВКС прие такъв начин на определяне цената на иска по чл.109 ЗС с оглед твърденията в случая, то действително въпросът може да се разреши окончателно едва с решението по спора. Поради това, при отчитане изрично на спецификата на случая и нормата на чл.270, ал.4 ГПК (макар по нея да са налице и произнасяния в различен смисъл), в казуистиката на делото би следвало да се приеме за обосновано спорът по чл.109 ЗС да се разгледа от Окръжен съд, като първа инстанция, предвид хипотетично различно приемане при инстанционния контрол, по въпроса за цената на иска.

По предмета на доказване: В тежест на ишците по делото е да докажат пълно и главно: правото им на собственост върху твърдения техен имот, което е придобито на сочените основания (лично и в СИО); осъществяването от страна на ответниците на соченото неоснователно действие или бездействие (което се изразява в построяване на съседната гранична сграда и запазване границите на същата и към момента); което накърнява, препятства или затруднява да се упражнява в пълния обем собствеността на ишците (защото сградата навлиза неправомерно в терена на ишците); както и че самото увреждащо поведение на ответниците продължава да е налице и към подаване на исковата молба.

В процесуална тежест на ответниците е да докажат позитивните факти, на които основават възраженията си – липса на процесуална или материална легитимация (поради прехвърлянето на всички права върху сградата на трети лица преди делото); наличието на основание за извършване на действията и за запазване на актуалното състояние, като резултат от тях; и изричния довод, че при изграждане на спорната жилищна сграда са

съобразени нормативите за размерите и границите на същата.

По доказаността на исковете: Както вече се посочи по делото няма спор, изрично е прието за ненуждаещо се от доказване и съответства на приетите писмени доказателства: че по наследяване за Г. Г. и чрез покупко-продажба в режим на СИО за двамата ищци, те са станали собственици на ПИ №10135.2554.293 по КККР на гр. Варна; че по наследяване и дарение за Г. Г. и чрез покупко-продажба в режим на СИО за двамата ищци, те са станали собственици още на самостоятелен обект - гараж с идентификатор 10135.2554.293.4 по КККР на гр. Варна; че през 2015г. ответникът „Н 1 Груп“ ООД е станал собственик на ПИ с идентификатор №10135.2554.487 по КККР на гр. Варна, който се явява съседен терен на ищцовия; че като собственик той се е снабдил и с разрешение за строеж върху земята; че сградата била построена от втория ответник „МГЛ Билд“ ЕООД по договор за възлагане от м.01.2016г. със собственика „Н 1 Груп“ ООД; че през 2016г. сградата е била завършена до груб строеж (акт образец №14), а през м.05.2017г. била въведена в експлоатация (с издаден акт образец №16).

По първия спорен въпрос относно правомерността на изградената сграда по размери и граници, съдът кредитира заключението по приетата повторна СТЕ на в.л. Л. Д. (л.284 и сл. от делото на ВРС). На първо място, защото то не е оспорено от никоя от страните. На второ място защото то е по-обосновано от другите СТЕ. На трето място защото е изготвено във възможно най-близък до устните състезания момент. И не на последно място защото то донякъде (в релевантната по чл.109 ЗС част) кореспондира с част от първите по делото СТЕ. Затова и съдът приема за установено от това заключение, че след построяването на сградата с идентификатор №10135.2554.487.4 в ПИ №10135.2554.487, както и в момента на експертизата и делото, жилищната постройка навлиза в имотните граници на съседния и собствен на ищците ПИ №10135.2554.293 в т.3 и т.4 от скицата (фактически ситуирана в кориците на делото на ВРС). Навлизането по ПУП – ПРЗ е с 2.58кв.м., а по КК навлизането е с 0.49кв.м. (така и обясненията в о.с.з.). Реално засягането на границата е с топлоизолацията на сградата. В същия смисъл е и допълнителното заключение по първата СТЕ (лист 243 и сл. от делото на ВРС). От тези експертни изводи следва правният такъв, че към деня на довършване на сградата до груб строеж (с акт образец №14 от 2016г.), както и към деня на въвеждане на сградата в експлоатация (с акт образец №16, издаден през м.05.2017г.) е било налице неправомерно поведение на ответниците, което е накърнявало правото на собственост на ищците. Тъй като се касае за реално завземане на граница чрез сграда самото нарушение засяга директно правата, без да е нужно изследване дали е съществено или не. Ето защо към 2016г. и м.05.2017г. изискуемото по чл.109 ЗС действие или бездействие на ответниците е било налице.

На следващо място обаче, видно от приетите на л.42-94 от делото на ВРС нотариални актове, които обективират договори за покупко-продажби, още след въвеждане на жилищната сграда в експлоатация, през м.06.2017г. първият ответник, който е бил и тогавашен собственик на постройката и на терена, е прехвърлил възмездно на трети лица-купувачи собствеността върху всичките самостоятелни обекти (Апартаменти №1-20) в сградата, обособените гаражи и всички припадащи им се общи части (в т.ч. „паркоместа”), а също и съответните им идеални части от поземления имот. При липсата на спор относно вещния ефект и действителността на сделките, последните следва да се зачетат. А от това следва същественият за процеса извод, че най-късно след м.06.2017г. и от началото на м.07.2017г. ответниците вече не са имали задължения по повод на собствеността, ползването и стопанисването на новата сградата – в отношенията спрямо ищците. Тези задължения са били прехвърлени на новите собственици на отделните жилища и обекти, притежаващи и неделими права върху общите части от сградата. Задълженията по ЗУТ на строителя и инвеститора на една сграда несъмнено остават още дълго време занапред, но последните касаят отношенията им с другите правоимащи лица в застроенния терен; отношенията с трети лица – на деликтно основание; както и отношенията с Държавата на РБ при нарушаване на административни разпоредби относно построеното. Спрямо собственици на съседни имоти

обаче,отговорността за нарушения по чл.109 ЗС се пренася върху новите собственици, които биха имали своите регресни права спрямо праводателя и строителя.

Горният извод следва и от приетото в теорията и съдебната практика, че за да се уважи искът по чл.109 СК е необходимо не само да е било извършено нарушение от ответника, но противоправно поведение или състояние следва да продължава да се извършва (с действия) или запазва (с бездействия) от този ответник и към момента на подаване на исковата молба – например ответникът да продължава да си паркира колата върху имота на ищеца; да продължава да поддържа заключена вратата към избата на ищеца; или да продължава да се ползва от незаконно навлизащата след границата със съседа своя постройка, както се твърди в случая. Ако нарушението не съществува към момента на делото и в случаите,когато е налице, но се поддържа от друг и различен субект, който се ползва от последиците на статуквото,негаторна защита срещу „първия деец” не може да се даде. Просто защото „преченето” на ищеца да се ползва от правата си се извършва в момента на делото от друго лице. Изискването за актуалност на поведението на ответниците при предявяване на иска произтича от естеството на търсената защита срещу него, в който смисъл са и *Решение №48 от 16.08.2017г. по к.гр.д. №3809/2016г. на 2-ро ГО на ВКС; Решение №62 от 01.07.2015г. по к.гр.д. №339/2015г. на 2-ро ГО на ВКС, и в двете от които се приема, че доколкото титулярството върху накръняващите ищеца права и задължения е на друго лице, различно от предишния нарушител, негаторен иск срещу последния не може да бъде уважен*).

Горният извод има обяснение и при съпоставката на отношенията между ищите, ответниците и новите собственици на сградата. С оглед приетото, че е налице неправомерно навлизане на сградата в имота на ищите, уважаването на иска за премахване на частта от постройката,съставляваща цялата гранична топлоизолация по стената на сградата,би довело до премахване на общи части от сграда в режим на етажна собственост, но в процес без участието на който и да било от етажните собственици. Подобно вмешателство в патримониума им е необосновано. Още по-силно това би се проявило в хипотеза на уважаване на иска,чрез задължаване на ответните дружества да премахнат цялата сграда, собствена на трети лица. Такива разрешения са непротивопоставими спрямо новите собственици на сградата и биха накрънили без оснвание тяхната правна сфера в правния мир.

По изложените съображения и тъй като исковата молба е депозирана в съда на 08.08.2018г., тоест повече от една година след пълното прехвърляне на собствеността върху „пречещата” сграда, исковете по чл.109 ЗС срещу двете ответни дружества не могат да бъдат уважени. Ако исковете бяха предявени в 2016г. (при издаден акт №14 и при фактически очевидно за всички изградена сграда) или поне до м.06.2017г., резултатът щеше да бъде друг, защото по реда на чл.226 ГПК процесът би продължил срещу ответните дружества, като новите собственици биха били обвързани от решението. Тъй като обаче исковете са предявени едва през м.08.2018г. и към този момент ищите са избрали да се ползват от негаторната, а не от деликтната защита срещу ответниците, респ. сами са избрали да насочат исковете по чл.109 ЗС срещу двамата ответници, а не срещу новите собственици на сградата, въпреки че в АВп е била вписана промяната в собствеността и тя е можела да бъде проверена, предявените искове следва да бъдат отхвърлени. Не поради недоказаност на субективните накрънени права на ищите, а поради избора за защитата по чл.109 ЗС срещу материалноправно нелегитимирани ответници. Надлежна защита ищите биха могли да получат в нов процес. И още веднъж следва да се посочи, че се касае не за процесуална нелегитимност (за която беше обяснено, че се преценява съобразно с наведените в исковата молба твърдения, доколкото негаторният иск „не съставлява иск за вещни права”),а за липса на материална легитимация на призованите ответници.

По разноските: Предвид приетото от съда по съществуващото на спора и при съобразяване на сторените от първия ответник разноси, на него следва да се присъдят такива – само за

адвокатски хонорар, според представените списък и доказателства за плащане. И тъй като претендираният хонорар за защитата по исковите по чл.109 ЗС (общо 675.00лв.) надвишава незначително минимума по Наредбата за адвокатските възнаграждения (618.45лв. при приетата цена на иска според стойността за премахване на топлоизолацията от 5769лв.), като от друга страна делото не е с минимална фактическа и правна сложност и по него са били проведени няколко о.с.з., то претендираният хонорар следва да бъде присъден в цялост.

Воден от горното съдът

## РЕШИ:

**ОТХВЪРЛЯ** исковите на Г. П. Г., ЕГН:\*\*\*\*\* и на И. В. Г., ЕГН: \*\*\*\*\*, двамата с адрес по делото гр. Варна, ул. „К. Щъркелов” №4, *срещу* „Н 1 Груп“ ООД, ЕИК:203623759, със седалище гр.Варна, ул. „Братя Миладинови” №68, вх.Г, ет.7, ап.60 и „МГЛ Билд” ЕООД, ЕИК:200021612, със седалище гр.Варна, ул. „Маламир” №30, ет.1, ап.1, **за осъждането на двамата ответници да преустановят действията**, с които пречат и нарушават възможността ищецът да се ползва от своя недвижим имот с идентификатор №10135.2554.293, **като бъдат осъдени да премахнат частта** от сграда с идентификатор №10135.2554.487.4 (уточнение на идентификатора на имота в проведеното по делото пред ВРС открито съдебно заседание на 10.09.2020г., според посоченото от в.л. Л. Д.), **която част навлиза** в собствения на ищите поземлен имот с идентификатор №10135.2554.293 по КК и КР на гр. Варна, одобрени със заповед №РД-18-92/14.10.2008г. на и.д. на АГКК – Варна, **чрез** премахване на топлоизолацията по цялата гранична стена на сградата или чрез премахване на цялата сграда, на осн. чл.109 ЗС.

**ОСЪЖДА** ищите Г. П. Г., ЕГН:\*\*\*\*\* и И. В. Г., ЕГН:\*\*\*\*\* , **да платят на** ответника „Н 1 Груп“ ООД, ЕИК:203623759, сумата от общо **675.00лв.** – направени от този ответник разноски по делото за адвокатски хонорар, на осн. чл.78, ал.3 ГПК.

**РЕШЕНИЕТО** подлежи на обжалване пред Апелативен съд – Варна, в двуседмичен срок от получаване на съобщението.

Съдия при Окръжен съд – Варна: \_\_\_\_\_