

# РЕШЕНИЕ

№ 5689

гр. София, 01.06.2022 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 154 СЪСТАВ**, в публично заседание на тридесети март през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: **ДАНИЕЛА Б. АЛЕКСАНДРОВА**

при участието на секретаря **МИХАЕЛА М. ДИМИТРОВА**  
като разгледа докладваното от **ДАНИЕЛА Б. АЛЕКСАНДРОВА** Гражданско дело № 20211110131557 по описа за 2021 година

Производството по делото е образувано въз основа на искова молба подадена от Етажна собственост, на адрес: (АДРЕС) срещу ФИРМА, ЕИК \*\*\*\*\*, с адрес: АДРЕС, с която са предявени обективно кумулативно съединени искове с правно основание чл. 109 ЗС.

Ищецът Етажна собственост, на адрес: (АДРЕС) твърди, че по силата на сключен договор за наем с ответното дружество на същото е предоставено правото на ползване на площ от 30.00 кв.м. в югоизточната част на покривана вх.А, бл.14. Твърди още, че монтирането и държането на телекомуникационното оборудване и неговото изграждане било извършено против волята на собствениците и в нарушение на ЗС. Навежда твърдения, че покривът бил обща част от сградата, без която било невъзможно нейното съществуване. Поддържа, че промяна в предназначението била недопустима дори с решение на ОС на ЕС. Поддържа още, че ответникът държи площ от покривното пространство без надлежно разрешение на всички етажни собственици. Навежда твърдения, че с тези действия пречи на същите да упражняват правото си на собственост върху общата част от сградата. Претендира сторените в производството разноски.

След изпълнение на процедурата по връчване на исковата молба е постъпил отговор от ответника, с който счита предявения иск за недопустим. Твърди още, че липсват данни да е налице решение на всички собственици на самостоятелни обекти в сградата на бл.14. Поддържа още, че ответникът държи съоръжението на покрива над вх.А на бл.14 АДРЕС, въз основа на договор за наем от 18.04.2007г. Съгласно чл. 26 от същия е настъпило автоматичното му продължаване, доколкото никоя от страните не е уведомила другата, че желае договорът да бъде прекратен. Ответникът излага съображения, че за обекта и монтираните съоръжения са издадени административни актове съобразно българското законодателство. Прави възражение, че в случая е налице отделно управление по см. на чл.8, ал.2 ЗУЕС. Моли съда да отхвърли предявения иск като неоснователен и недоказан. Претендира юрисконсултско възнаграждение в минимален размер съгласно ЗПП.

Третото лице помагач – Етажна собственост, на адрес: АДРЕС не изразява становище по предявения иск.

**Съдът, след като прецени събраните по делото доказателства и обсъди доводите на страните, с оглед разпоредбата на чл. 235, ал. 2 от ГПК, приема за установено следното от фактическа и правна страна:**

Съгласно чл. 109 от ЗС, собственикът може да иска прекратяване на всяко неоснователно действие, което му пречи да упражнява своето право. Негаторният иск

предоставя защита на правото на собственост срещу всяко пряко и/или косвено неоснователно въздействие, което, без да отнема владението, ограничава, смущава и пречи на пълноценното използване на вещта или имота според предназначението му. Уважаването на негаторния осъдителен иск е обусловено от кумулативното наличие на две предпоставки: ищецът да е носител на право на собственост (друго вещно право) върху процесната вещ; неоснователно въздействие върху вещта от страна на ответника, което, без да отнема владението, ограничава, смущава и пречи на пълноценното използване на имота според предназначението му.

Предвид това и на основание чл. 154, ал. 1 ГПК в тежест на ищите е да докажат, че са собственици на самостоятелни обекти, находящи се в сградата ЕС, че вещта е монтирана върху покривното пространство на сградата и свързаните с нея елементи, съображения и оборудване, както и твърдяното неоснователно въздействие е извършено именно от ответника.

Страните не спорят, че всеки един от етажните собственици е придобил правото на собственост върху апартамент, представляващ самостоятелен обект в сградата, находяща се в гр. (АДРЕС), която е в режим на етажна собственост. Придобиването на отделен обект в сграда етажна собственост от едно лице е способ за придобиване и на съответстващите на този самостоятелен имот идеални части от общите части на сградата.

От приетите по делото доказателства се установява, че като управител на етажната собственост въз основа на проведено общо събрание на етажните собственици от 05.02.2020 г. и служебна бележка, издадена от Столична община – район „В.“ е вписано лицето Д. Е. Д.. Видно от протокол от проведено общо събрание на етажните собственици от 24.06.2020 г. е взето решение срещу ответника да се инициира съдебно производство, като на управителя на етажната собственост е възложено предприемането на фактически и правни действия по изпълнение на взетото решение. Ето защо, съдът намира, че управителят на етажната собственост е легитимиран и упълномощен да я представлява, а възражението на ответника за липса на процесуална легитимация е неоснователно.

По делото е представен договор за наем от 18.04.2007 г., сключен между ответника и етажните собственици на сградата с адрес: АДРЕС, по силата на който последните са отдали под наем за срок от 10 години 30 кв.м. покривно пространство, находящо се в югоизточната част от процесната сграда срещу заплащане на възнаграждение от по 230 лв. месечно. Съгласно чл.26 от договора страните се съгласяват същият да продължи автоматично действието си за нов 10-годишен период ако никоя от страните не уведоми другата, че желае договорът да бъде прекратен най-късно 2 месеца преди изтичане срока на действие на договора. В случая не е спорно между страните, че действието на съглашението е продължено на основание клаузата на чл.26 от договора.

Спорен по делото е въпросът дали покривното пространство над сградата на бл.14, състояща се от два отделни входа (А и Б), представлява обща част на двата входа, респ. налице ли е отделно управление на етажните собственици.

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 ползване. От това законово определение се налага изводът, че общите за етажните собственици части се делят на две групи – общи части по естеството си, към която група спадат тези елементи от сградата, без които е невъзможно нейното съществуване като такава /какъвто елемент е покривът/, както и общи части по своето предназначение, към която група се включват тези обекти, без които тя може да съществува, но които са предназначени да служат за общо ползване на всички собственици на самостоятелни обекти в нея.

От приетото по делото заключение на съдебно-техническа експертиза се установява, че процесният жилищен блок представлява жилищна сграда с идентификатор 68134.305.19.1, състояща се от 16 етажа, обособени в шест входа. При извършения оглед на място експертът констатира, че жилищната сграда е с масивна, стоманено-бетонна конструкция, построена по системата на ЕПК, като всеки от входовете е със самостоятелна

стълбищна клетка с асансьори и със самостоятелен вход от улицата, посредством 3 броя външни стъпала и площадка. Установява се още, че сградата се състои от 3 броя секции, отделени с дилатационна фуга помежду си, като във всяка секция са разположени по два от входовете на сградата – съответно вх. А и вх. Б представляват първата секция от сградата, вх. В и вх. Г представляват втората секция, а вх. Д и вх. Е представляват третата секция. Изяснено е, че достъпът до покривите на всяка от секциите се осъществява през всеки от двата входа в нея, посредством метално стълбище, закрепено към стената на таванския етаж от секцията, като същевременно покривът на всяка от секциите е ограден по периметъра си с бетонни бордове, като дилатационната фуга между бордовете на съседните секции е покрита с хидроизолация и ламаринена обшивка. Предвид това, експертът прави извод, че вх. А и вх. Б от процесната сграда са обособени в отделна секция от сградата и са с общ покрив. Съдът кредитира изготвеното заключение като компетентно, обективно и логично, като същото се подкрепя и от приетите по делото писмени доказателства.

Предвид гореизложеното, съдът намира, че в процесния случай се касае за една сграда с два отделни входа, които имат общо покривно пространство. Съгласно изричната норма на чл.38, ал.1 ЗС покривът се причислява към общите части на етажната собственост, без да се прави разлика дали покривът е обикновен, терасовиден или има друга конструкция /в този смисъл Решение № 37 от 11.03.2010 г. на ВКС по гр. д. № 528/2009 г., II г. о., ГК; Решение № 63 от 31.03.2011 г. на ВКС по гр. д. № 1283/2010 г., II г. о., ГК/.

По наведеното възражение за отделно управление на етажната собственост на вход А и вход Б, съдът намира същото за неоснователно. Към момента на сключване на наемния договор – 18.04.2007 г. между ответника и етажните собственици от вход А е действал ПУРНЕС /отм/. Съгласно чл. 9а ПУРНЕС /отм./ етажи или части от етажи в отделен блок с отделен вход и с други отделни общи части могат да образуват отделна етажна собственост, макар да са съединени чрез общи стени или да имат общ двор с други етажи или части от етажи или с други етажни собственици, а съгласно чл. 9б ПУРНЕС /отм./ за поддържането и възстановяването на общите части между отделните блокове, които образуват отделни етажни собственици (като общи стени, общ покрив, общ двор и др.), решение трябва да се вземе от общите събрания на собствениците на отделните етажни собственици, които трябва да предвидят и необходимите суми за целта. Цитираните разпоредби на отменения закон са аналогични с разпоредбите чл.8, ал.2 ЗУЕС, респ. чл.9 ЗУЕС. Разпоредбата на чл. 8, ал. 2 ЗУЕС намира приложение, когато в сграда с множество самостоятелни обекти съществуват два и повече входове, всеки от които осигурява достъп до част от самостоятелните обекти. Имайки предвид, че някои от общите части осигуряват достъп и обслужват само част от самостоятелните обекти (а не всички), законодателят е предвидил възможност управлението им да се извършва от самостоятелна етажна собственост, учредена от собствениците на обектите в сградата, които тези общи части обслужват. Целта е да се осигури ефективно самостоятелно управление, съобразно чл.8, ал.1 ЗУЕС на съответните общи части от отделената етажна собственост и спазване на взетите от нея решения и правила за вътрешен ред, доколкото тези общи части се използват единствено и само от собствениците на самостоятелни обекти в съответния вход и тези общи части не обслужват останалите входове от сградата (в този смисъл Решение № 53 от 11.03.2016 г. по гр. д. № 4753/2015 г., III г.о. на ВКС).

Гореизложеното, съотнесено към обстоятелството, че ответникът е монтирал телекомуникационно съоръжение върху покрива на сградата на бл. 14, води до извод, че отношенията по повод ползването на покрива следва да се решат от етажната собственост на цялата секция на сградата, включваща вход А и вход Б, като е без значение реално ползваната площ от покрива върху кой от входовете фактически попада. Както се посочи, покривът е обща част по естеството си на цялата сграда, поради което правата и задълженията във връзка с неговата поддръжка и управление възникват за собствениците на всички входове. Не се твърди, а и не се установява наличие на решение на етажната собственост, с което поддръжката и управлението на покрива да е било реално или фактически разпределено на части, съответстващи на площта от покрива, покриваща отделния вход, а и няма данни покривът технически да е обособен по такъв начин, че да обслужва само отделния вход, т.е. касае се за единен общ покрив на цялата сграда на бл. 14. В този смисъл без значение е, че общото събрание на етажната собственост на вход А е взело решение за отдаване под наем на реална част от покривното пространство, тъй като същата има компетентност само по въпроси, обуславящи използването на тези общи части от сградата, които функционално обслужват само конкретния вход, и каквато обща част не е покривът. Аргумент за възможността да съществува паралелна етажна собственост за части,

функционално общи за цялата сграда и такива, които са обособени само за отделния вход, може да бъде почерпен от разпоредбата на чл. 18, ал. 1 ЗУЕС, предвиждаща при необходимост от решаване на въпрос, който е свързан с общи части на две или повече етажни собственици, да се проведе съвместно общо събрание, за участието в което етажните собственици, излъчват равен брой представители. Ето защо, неоснователно е позоваването на чл.8, ал.2 ЗУЕС от ответника.

Съгласно чл.109 ЗС собственикът може да иска прекратяване на всяко неоснователно действие, което му пречи да упражнява своето право. Съгласно дадените разяснения с Тълкувателно решение № 4/06.11.2017 г., постановено по т.д. № 4/2015 г. на ОСГТК на ВКС, двете задължителни условия за уважаването на иска са: неоснователността 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/.

В процесния случай се установява, че ответникът упражнява въздействието на основание сключен договор за наем със собствениците на етажна собственост, находяща се в АДРЕС. Установява се от приетите писмени доказателства, че с Разрешение за строеж № 702/26.09.2007 г., издадено от гл. арх. П. Д. към Столична община е разрешено на ФИРМА ЕАД и етажната собственост на вход А, да изгради обект „Базова станция Одрин – SOF 0547 и антени върху част от покрива на съществуваща жилищна сграда“. С Разрешение за ползване № СТ-05-348/13.04.2009 г., издадено от ДНСК е разрешено ползване на строеж „Базова приемо-предавателна станция Одрин – SOF 0547 на ФИРМА“, находяща се върху АДРЕС

От събраните гласни доказателствени средства чрез разпит на свид. Н. Ц., собственик на апартамент на ет. 16, находящ се в АДРЕС, се установява, че към момента върху покривното пространство на сградата са разположени антени. Свидетелят излага, че вх. А и вх. Б представляват обща конструкция, като от неговия вх. Б достига до покривното пространство общо за двата входа. Описва, че монтираното съоръжение е оградено. Споделя, че не е съгласен с така монтираното съоръжение, тъй като има облъчване.

Както се посочи и по-горе, покривът е обща по естеството си част, т.е. такава, без която е невъзможно съществуването на самата сграда. Конструктивно той завършва сградата, а освен това може да бъде основа за бъдещи строежи, като например надстрояване или каквото и да било преустройство. Затова, всякакви промени по тази обща част са сградата, следва да се правят със съгласието на 2/3 от присъстващите на общо събрание на цялата етажна собственост /арг. чл.18, ал.3 ЗУЕС/, а не само по съгласие на собственици от отделните входове. Ако такава липсва, всеки съсобственик, който не е дал съгласие за извършване на монтирането, може да поиска неговото премахване независимо от това дали формално е законно или не. Такова действие при липса на съгласие /първоначално или последващо/ на съсобственик, винаги се явява негаторно спрямо него, тъй като представлява разпореждане с правото му на собственост извън неговата воля, поради което и същият винаги може да поиска премахване на монтираното съоръжение без да е нужно да доказва по какъв начин съоръжението му пречи да упражнява правото на собственост върху имота. В случая липсва взето валидно решение на цялата етажна собственост, доколкото повече от половината етажни собственици не са участвали при взимането на решението, поради което и ищите, които не са дали съгласие за поставяне на съоръжението, имат право да поискат неговото премахване. Отделно от изложеното, антените на мобилните оператори са източник на електромагнитно лъчение, като дори при стриктно спазване на приложимата нормативна уредба относно начина на монтиране и експлоатация на съоръжението, във всеки един случай имат определено въздействие върху човешкото здраве, което няма как напълно да се избегне.

По изложените съображения, настоящият съдебен състав намира предявения иск с правно основание чл.109 ЗС за основателен и като такъв следва да се уважи.

#### По разноските:

С оглед изхода на спора и на основание чл. 78, ал. 1 ГПК в полза на ищеца следва да бъдат присъдени сторените по делото разноски. Видно от ангажираните доказателства

ищецът е сторил разноси за държавна такса в размер на 52,90 лв., депозит за съдебно-техническа експертиза в размер на 400 лв., уговорено и заплатено адвокатско възнаграждение в размер на 800 лв. Следователно, в полза на ищеца следва да се присъдят разноси в общ размер на 1252,90 лв.

Така мотивиран, съдът

## **РЕШИ:**

**ОСЪЖДА** ФИРМА, ЕИК \*\*\*\*\*, с адрес: АДРЕС по предявения от Етажна собственост, на адрес: (АДРЕС), иск с правно основание чл.109 ЗС да преустанови неоснователните си действия, изразяващи се в държане на 30 кв.м., представляващи част от покривното пространство на сграда с идентификатор 68134.305.19.1, належаща се в АДРЕС, като премахне изградената без съгласие на етажните собственици базова станция и свързаните с нея елементи, инсталации и съоръжения, в т.ч. климатична и пожароизвестителна системи, сигнално-охранителна система и всички други необходими съоръжения и оборудване, за което е издадено Разрешение за ползване № СТ-05-348/13.04.2009 г на ДНСК.

**ОСЪЖДА** ФИРМА, ЕИК \*\*\*\*\*, с адрес: АДРЕС да заплати на Етажна собственост, на адрес: (АДРЕС), на основание чл. 78, ал. 1 ГПК разноси в размер на **1252,90 лв.**

Решението е постановено при участие на трето лице помагач – Етажна собственост, на адрес: АДРЕС на страната на ответника.

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

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