

# РЕШЕНИЕ

№ 20921

гр. София, 18.12.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 46 СЪСТАВ**, в публично заседание на дванадесети декември през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: КРАСЕН ПЛ. ВЪЛЕВ

при участието на секретаря ЙОРДАНКА Г. ЦИКОВА  
като разгледа докладваното от КРАСЕН ПЛ. ВЪЛЕВ Гражданско дело № 20231110148613 по описа за 2023 година

Производството е образувано по **искова молба на В. Б. И.**, ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес: адрес, съдебен адрес: адрес чрез адв. Ж. Н. Н. **срещу М.Х.М.**, ЕГН: \*\*\*\*\* **и М. В. И.**, ЕГН \*\*\*\*\*, и двамата с адрес: адрес, с която се иска съдът да осъди ответниците:

- да преустановят действията по неправилно паркиране на ползваните от тях леки автомобили на собственото им паркомясто 43-44, представляващо 57,20/954,32 ид.ч. от гараж в жилищна сграда в адрес, с граници и съседни, както следва: двор, стена, маневрено пространство и паркомясто 45-46, като за целта демонтират и позиционират правилно съществуващия механизъм за двуетажно паркиране, така че да не навлизат в общото маневрено пространство;

- да заплатят на ищеца сумата от 152,80 лв., представляващи имуществена вреда за направени разноски, от които 100 лв. адвокатски хонорар за изготвяне на нотариална покана, както и 52,80 лв. нотариална такса за връчването ѝ, ведно със законната лихва, считано от подаването на исковата молба до окончателното изплащане на вземането.

Ищецът твърди, че е собственик на апартамент в сградата на адрес, както и 44,37/954,32 ид.ч. от Гараж СОС с идентификатор 68134.513.587.2\*\*\* в същата сграда, представляващ паркомясто № 41-42, с реална площ на паркомястото от 18.82 кв.м. Сочи се, че върху всяко паркомясто в този гараж е инсталиран специален механизъм за двуетажно паркиране, съответно се паркират по две коли на паркомясто една върху друга. Поддържа се, че ответниците са собственици на паркомясто 43-44, представляващо 57,20/954,32 ид.ч. от същия гараж в жилищна сграда в адрес, с реална с площ от 24.26 кв.м., индивидуализирано по архитектурен проект с граници и съседни, както следва: двор, стена, маневрено пространство и паркомясто 45-46.

Изложени са съображения, че при навлизане в общия гараж, паркомястото на ответниците е първото по ред непосредствено след входа на гаража, като 2-те коли на ответниците - марка \*\*\* и \*\*\*, се паркират неправилно така че застъпват входната алея и

затрудняват вход/изхода на гаража. Поддържа се, че специалният механизъм за двуетажно паркиране на паркомястото на ответниците е неправилно монтиран-позициониран е много по-напред от определеното му по проект място. Сочи се, че съгласно одобрения архитектурен проект, този механизъм е предвидено да се разположи до около 4 метра дължина от задната стена на паркомястото, като заедно с колите върху него да достигне дължина от около 5 метра, при което маневрената алея няма как да се застъпи. В случая, обаче, механизмът бил така поставен, че при паркирано положение двете коли на ответниците достигат около 7 м. и повече дължина от задната стена на паркомястото и застъпват маневреното пространство точно на завоя към вход/изхода на гаража. Същевременно в задната част на паркомястото остава свободно пространство, което не се използва за паркиране, а видимо за складови нужди от ответниците.

Твърди се, че действията на ответниците затрудняват достъпа на ищеца до собственото му паркомясто № 41-42, като всеки път той трябва да предприеме множество маневри и да рискува причиняване на щети по неговия и други автомобили, поради което понастоящем се паркирал извън сградата.

Ищецът сочи, че отправил до ответника М.Х.М. нотариална покана, която му била връчена лично на 01.06.2023 г. в кантората на нотариус В.Г., рег. № \*\*\* на НК, но колите на ответниците продължават да се паркират неправилно и към настоящия момент.

В срока по чл. 131 от ГПК е постъпил писмен отговор от ответниците, с който оспорват предявения иск като неоснователен.

Не се спори, че ищецът е собственик на 44.37/954.32 идеални части от гараж с идентификатор 68134.513.587.2\*\*\* с площ от 18.82 кв. м., представляващо паркомясто № 41- 42 с инсталиран механизъм за двуетажно паркиране, а ответниците са собственици на 57.20/954.32 идеални части от гараж с идентификатор 68134.513.587.2\*\*\* с площ от 24.26 кв. м., представляващо паркомясто № 43-44 с инсталиран механизъм за двуетажно паркиране.

Сочи се, че към момента на придобиването на посочените гаражи, както от страна на ищеца, така и от страна на ответниците, сградата и съпътстващите ѝ самостоятелни обекти в нея, са били изцяло завършени и като цяло строителният обект е приет и въведен в експлоатация, съответно с Разрешение за ползване № СТ-05-32/20.01.2022 г. на Началника на ДНСК. Поддържа се, че след като съответната приемателна комисия е проверила изпълнението на строителните дейности и, че строежът е извършен съобразно издаденото Разрешение за строеж и архитектурен проект, без забележки, то претенцията на ищеца за неправилност на монтажа на инсталирания механизъм за двуетажно паркиране от страна на ответниците е неоснователен.

Твърди се, че съобразно изготвения и реализиран проект за строителството на обекта, всички изисквания за осигуряване на площ за маневриране в общия гараж, са спазени и приети при издаването на Разрешението за ползване, като затрудненията на ищеца, при извършването на съответните маневри, са ирелевантни в конкретния случай, тъй като най-вероятно се касае за субективна оценка на уменията му.

Сочи се, че ЮЛ и ЮЛ са съответно инвеститор и строител на целия обект и продавач на отделен обект на ответниците, които черпи права от договор за продажба на право на строеж, с оглед на което се иска същите следва да бъдат обвързани с мотивите и диспозитива на съдебното решение.

Третите лица помагачи на страната на ответниците - ЮЛ и ЮЛ, в о.с.з., проведено на 12.12.2023 г., чрез процесуалния им представител адв. С., оспорват твърденията на ищеца, че механизмът за паркиране е монтиран неправилно, евентуално се твърди, че затрудненията се дължат на неправилно паркиране на автомобилите, които се намират на паркомясто 43 и 44. Със Заповед № РА51283 от 17.12.2018 г. и Заповед № 51144 от 30.07.2019 г., издадени от С.О., Направление А.Г. било допълнено разрешението за строеж от 2018 г. и изменен одобреният инвестиционен проект при условията на чл. 154, ал. 2, т. 5, 6 и 7 ЗУТ, като на кота „0“, където са процесните паркоместа, било извършено изключително необходимо укрепване, въз основа на което частично се е променила конструкцията на етажите. Касателно паркомясто 43 и 44 се сочи, че мястото, на което е разположен механизмът, не съответства на съседно стоящите от него паркоместа, тъй като в дъното на паркомястото има значително скосяване.

**Софийският районен съд, като прецени доводите на страните и събраните по делото доказателства, намира за установено от фактическа и правна страна следното:**

По исквете с правно основание чл. 109 ЗС:

За основателността на предявените иски в тежест на ищеца е да установи при условията на пълно и главно доказване, че ответниците са осъществили неоснователно въздействие посредством това, че паркират неправилно ползваните от тях леки автомобили на собственото им паркомясто № 43-44, представляващо 57,20/954,32 ид.ч. от гараж в жилищна сграда в адрес, с граници и съседи, както следва: двор, стена, маневрено пространство и паркомясто № 45-46, тъй като съществуващият механизъм за двуетажно паркиране е монтиран неправилно и колите навлизат в общото маневрено пространство.

От друга страна, ответниците следва, при условията на насрещно и непълно доказване, да опровергават ищцовите твърдения, респективно главно и пълно да докажат, че съществуващият механизъм за двуетажно паркиране е монтиран правилно.

С доклада по делото съдът е обявил за безспорни обстоятелствата, че ищецът е собственик на 44.37/954.32 идеални части от гараж с идентификатор 68134.513.587.2\*\*\*, с площ от 18.82 кв.м., представляващо паркомясто № 41-42 с инсталиран механизъм за двуетажно паркиране, а ответниците са собственици на 57.20/954.32 идеални части от гараж с идентификатор 68134.513.587.2\*\*\*, с площ от 24.26 кв.м., представляващо паркомясто № 43-44 с инсталиран механизъм за двуетажно паркиране. За това свидетелстват и приложените по делото титули за собственост /л. 4-10/.

Спорен между страните се явява въпросът дали ответниците по начина, по който паркират управляваните от тях автомобили на собственото им паркомясто № 43-44, възпрепятстват възможността на ищеца да премине през общото маневрено пространство, за

да упражни и той от своя страна правото си на собственост върху притежаваното от него паркомясто № 41-42.

За установяване на спорните обстоятелства е допусната СТЕ, заключението по която съдът кредитира като компетентно и обективно изготвено на база приложените по делото материали и извършения от вещото лице оглед на място на 29.11.2023 г. Експертът констатира, че процесните паркоместа № 43-44 /на ответниците/ и № 41-42 /на ищеца/ се намират в крайната зона на гаража на сградата, разположен на партерното ниво, като достъпът до тях се осъществява по коридор откъм останалата част на гаража, стигащ до паркомясто № 43-44, след което се прави 90-градусов завой вляво за достъп до другите паркоместа. По време на огледа, на процесното място № 43-44 са били монтирани два автомобила, което обективно е позволило на вещото лице да извърши необходимите измервания, съответно да съпостави разположението на двойния механизъм съобразно съседното паркомясто № 45-46. Видимо се установява, че монтираният механизъм за двойно паркиране на колите една върху друга в паркомясто № 43-44 е по-напред от останалите такива – конкретно, на разстояние 425 сантиметра от вертикалната колона на подемяка до стената и на 310 сантиметра от най-крайната точка на платформата до стената, за разлика от съседното паркомясто № 45-46, където тези размери са съответно от колоната 205 сантиметра и от най-крайната точка на платформата – на 90 сантиметра. В тази връзка вещото лице представя схема с означените размери от направените измервания, като при така описаното разположение установява, че в процесното паркомясто № 43-44 системата за двойно паркиране е монтирана по-напред на разстояние 220 сантиметра, поради което излиза от очертанията на паркомястото и навлиза в зоната за маневриране, като не е изравнен и с останалите паркоместа. В този смисъл при паркиране на две коли, те също излизат от очертанията и навлизат в зоната за маневриране. По този начин се затруднява маневрата на автомобил от паркомясто № 41-42, още повече при наличието на автомобил и в паркомясто № 45-46 /съседното на това на ответниците/. Изложеното налага крайния извод на вещото лице, че необходимото пространство за направа на десен завой при излизане от паркомясто № 41-42 /на ищеца/ е ограничено заради разположението на механизма и паркираните две коли на паркомясто № 43-44 /на ответниците/.

Отделно, експертът констатира на място и различни височини на тавана над процесното паркомясто – непосредствено до стоманобетонната стена зад автомобилите е 309 сантиметра, а в предната част е 358 сантиметра. Това се дължи на разположената рампа за достъп до дворното място на сградата, която е под наклон спрямо уличната регулация на ул. \*\*\*. Видно от съдържанието на представената Заповед № РА 51-144/30.07.2019 г. на главния архитект на С.О., направление А.Г., в частта относно промените на кота 0, е отразено, че под рампата към ул. \*\*\* към вътрешния двор на кота + 4,00 единичното паркомясто 43 по одобрен проект е променено на механизъм за двуетажно паркиране. Това е и причината механизмът да бъде монтиран по-напред, за да се осигури необходимата височина, в противен случай не би могло да се използва паркирането на втори автомобил на горното ниво.

В о.с.з. на 12.12.2023 г., в отговор на поставените му въпроси, вещото лице допълва

още, че проблемът възниква единствено при излизане, като в случая, когато и насрещното паркомясто /съседно на това на ответниците/ е заето, ищецът няма как да направи десен завой, за да предприеме някаква маневра за излизане. Описва, че единственият вариант, при това разположение на автомобилите, е ищецът да излиза на заден ход, но и в този случай горната кола би пречила на един по-висок автомобил, тъй като издаването на самата платформа е на височина около 1,50 м от пода. Вещото лице посочва, че ако се монтира така, както е по схемата, няма да има проблем, но в този случай горният автомобил на ответниците няма да може да се паркира предвид липсата на височина. От друга страна, намиращата се над паркомястото рампа за вътрешния двор също няма как да бъде преработена или преправяна.

Изложеното се потвърждава и от показанията на разпитания по делото свидетел Б.В.И. - баща на ищеца, който е пряко запознат с възникналия проблем при излизането на автомобил от гаража. Същият излага, че това налага самият той да ходи да взема сина си, след което последният да го оставя обратно в дома му и да ползва неговата кола. Описва подробно създалата се ситуация на изхода на паркинга, където синът му не може да направи десен завой за излизане, защото опира в паркираната върху повдигация се механизъм кола, намиращ се на съседното паркомясто срещу това на сина му, монтиран 2 метра напред, с което възпрепятства преминаването. Посочва още, че ако колата е по-висока от 1,50 метра, изобщо не може да се маневрира, защото рампата пречи. Макар свидетелят Б.И. да е лице от очертания в разпоредбата на чл. 172 ГПК кръг, на показанията му следва да бъде дадена вяра, доколкото същият има непосредствен поглед върху разположението на процесните гаражи и в този смисъл е възприел лично обстоятелствата, които възпроизвежда, още повече, че същите се подкрепят изцяло и от констатациите на вещото лице по СТЕ при извършения оглед на място.

Съдът не обсъжда показанията на ангажирания от ответниците свидетел С.Е.П. – живуща в процесната сграда, доколкото не установяват релевантни за решаването на повдигнатия правен спор обстоятелства, а конкретно изявлението □, че не е запозната да съществуват проблеми свързани с паркиране, противоречи на останалия събран по делото доказателствен материал.

При съвкупния анализ на приложените писмени доказателства, ангажираните гласни доказателствени средства, както и съобразявайки заключението на вещото лице по СТЕ, неоспорено от страните и прието по делото, съдът намира, че е налице неоснователно въздействие спрямо правото на собственост на ищеца върху притежаваното от него паркомясто № 41-42, причинено от действията на ответниците по паркиране на техните автомобили в монтираната система за двойно паркиране в собственото им паркомясто № 43-44 – по начин, че колите излизат извън неговите очертания, навлизайки в зоната за маневриране, с което създават пречки за влизане/излизане в гаража и маневриране на автомобилите в паркомясто № 41-42 /това на ищеца/, като така възпрепятстват пълноценното ползване на имота според предназначението му. Обстоятелството, че привеждането на механизма в съответствие с представената от вещото лице схема, от друга страна, би създавало пречки за упражняване правото на собственост на ответниците върху

тяхното паркомясто, доколкото горният автомобил няма да може да се паркира поради липсата на височина, не може да се вмени в тежест на ищеца, а следва да бъде ангажирана отговорността на продавача по облигационното правоотношение по реда на чл. 193 и следващите от ЗЗД за констатираните недостатъци на вещта, които намаляват нейната годност за обикновеното и предвидено в договора употребиение – в конкретния случай накърнения легитимен интерес на ответниците да използват успоредно монтираната система за двуетажно паркиране с оглед притежаваните от тях два автомобила. В този смисъл са и изявленията на процесуалния представител на ответниците в хода на устните състезания, че е налице една относително техническа невъзможност да се използват пълноценно паркоместата така, че да не се затруднява паркирането и маневрирането на останалите автомобили – обстоятелство, което би следвало да е предвидено още при проектирането, при реализиране на проекта и при строителството на целия блок и гараж. Изложеното обаче, видно от ангажирания по делото доказателствен материал, не е съобразено от инвеститора и строителя на обекта.

Следва да се посочи, че собственикът на един имот може да иска премахване на създадено в съседния имот състояние с оглед защита на правото на собственост при всяко пряко или косвено неоснователно въздействие, посегателство или вредно отражение, които ограничават, смущават и пречат на допустимото пълноценно ползване на вещта според предназначението ѝ, или пък създават опасност от такива. Основание за защита чрез иска се поражда при състояния, от които възникват заплашване и опасност от вредно и смущаващо въздействие, ограничаващи упражняването на правото на собственост на потърсилия правна защита. Негаторният иск е предоставен на собственика или носителя на ограничено вещно право за защита за всеки конкретен случай срещу всички неоснователни, преки или косвени, бъдещи или съществуващи въздействия и посегателства, които му пречат да осъществява спокойно и в пълен обем правомощието да ползва собствения си имот /така – Решение № 130 от 20.12.2018 г. по гр.д. № 4650/2017 г. на ВКС, II ГО/. В този смисъл следва да се приеме, че неправилното позициониране на процесния механизъм за двойно паркиране – с около 2,20 метра по-напред от вертикалната колона на подемника до стоманобетоновата стена, с което излиза от очертанията на паркомястото и навлиза в зоната за маневриране, създава пречки по-големи от обикновените, по смисъла на чл. 50 ЗС за използването на съседния имот /този на ищеца/. Това налага паркиране на неговия автомобил извън гаражните помещения, респективно използването на чужда кола, а чисто обективно и съобразяване на габаритите на управлявания от него автомобил, който цели да паркира на своето паркомясто № 41-42, с оглед опасността от опирание на горната част на поставения процесен механизъм. Изложеното обуславя основателността на отправеното от ищеца искане това неоснователно въздействие от страна на ответниците да бъде прекратено – същите следва да преустановят действията по неправилно паркиране на ползваните от тях леки автомобили на собственото им паркомясто № 43-44, като за целта демонтират и позиционират правилно съществуващия механизъм за двуетажно паркиране така, че да не навлизат в общото маневрено пространство, поради което искът следва да бъде уважен.

По иска с правно основание чл. 45 ЗЗД:

За основателността на предявения иск ищецът следва, при условията на пълно и главно доказване, да установи наличието на претърпени вреди, които да са следствие от противоправното поведение на ответната страна, както и техния вид и размер. Ответниците, от друга страна, при условията на насрещно и непълно доказване, следва да опровергават ищцовите твърдения.

С оглед изложените мотиви към предявения негативен иск, съдът приема за безспорно установено противоправното поведение на ответниците по паркиране на притежаваните от тях автомобили в маневреното пространство, в причинна връзка с което за ищеца са настъпили и обсъдените вече пречки за използване на неговото паркомясто. В тази връзка, видно от съдържанието на приложената по делото нотариална покана до М. Х. М. /л. 12/, връчена му на 01.06.2023 г. в кантората на нотариус В.Г., рег. № \*\*\* на НК, В. И. надлежно е упражнил правото си на извънсъдебно уреждане на възникналия спор, като е предоставил на М. М., в качеството му на съсобственик на паркомясто № 41-42, едномесечен срок, считано от датата на получаване на поканата, да предприеме всички необходими действия по демонтиране и правилно позициониране на притежавания от ответниците механизъм за двуетажно паркиране. За предприемане на така описаните правни действия, ищецът е направил разноски, а именно – 100 лв. адвокатски хонорар за изготвяне на нотариалната покана съгласно издадена от АС \*\*\* фактура № 0000000257/23.05.2023 г. /л. 15/, както и 52,80 лв. нотариална такса за връчването □ съобразно сметка/фактура № 200028606 от 29.05.2023 г. на нотариус В.Г., рег. № \*\*\* на НК /л. 18/, за които същият е заплатил сумата от общо 160 лв. по банков път в полза на адвокатското дружество, при посочено основание “разноски за нотариална покана” /л. 17/. Съдът намира, че така описаните разходи несъмнено представляват имуществени вреди, настъпили в причинна връзка с противоправното поведение на ответниците, които следва да бъдат репарирани в полза на ищеца. Предвид доказването на иска по основание и размер, съобразявайки диспозитивното начало и заявената от ищеца претенция, същият следва да бъде уважен изцяло за сумата от 152,80 лв.

По разноските:

На основание чл. 78, ал. 1 ГПК и съобразно представения списък, ответниците дължат на ищеца сторените в производството разноски в размер на общо 1 680 лв., от които 130 лв. държавна такса, 350 лв. депозит за вещо лице и 1 200 лв. адвокатско възнаграждение. Последното съдът приема за действително заплатено по банков път на АС \*\*\*, видно от представеното по делото извлечение от 10.07.2023 г. от \*\*\* - дружество за електронни пари, във връзка с договор за правна защита и съдействие от 10.07.2023 г. Предвид обстоятелството, че ответниците имат качеството на съсобственици на процесната вещ /паркомясто № 43-44/, то разноските се дължат разделно – по 1/2 от всеки ответник, или по 840 лв.

Мотивиран от горното и на основание чл. 235 от ГПК, Софийският районен съд

## РЕШИ:

**ОСЪЖДА М.Х.М., ЕГН \*\*\*\*\* и М. В. И., ЕГН \*\*\*\*\***, и двамата с адрес: адрес по предявените от **В. Б. И., ЕГН \*\*\*\*\***, с адрес: адрес, искове с правно основание чл. 109 3С, да преустановят <sup>□</sup>действията по **неправилно паркиране на ползваните от тях леки автомобили** на собственото им паркомясто № 43-44, представляващо 57,20/954,32 ид.ч. от гараж в жилищна сграда в адрес, с граници и съседни, както следва: двор, стена, маневрено пространство и паркомясто № 45-46, като за целта **демонтират и позиционират правилно съществуващия механизъм за двуетажно паркиране, така че да не навлизат в общото маневрено пространство;** както и на основание чл. 45, ал. 1 3ЗД да заплатят на **В. Б. И., ЕГН \*\*\***, сумата от **152,80 лв.**, представляваща имуществена вреда за направени разноски, от които 100 лв. адвокатски хонорар за изготвяне на нотариална покана, както и 52,80 лв. нотариална такса за връчването <sup>□</sup>и, **ведно със законната лихва, считано от подаването на исковата молба /31.08.2023 г./ до окончателното изплащане на вземането.**

**ОСЪЖДА М.Х.М., ЕГН \*\*\*\*\* и М. В. И., ЕГН \*\*\*\*\***, и двамата с адрес: адрес, на основание чл. 78, ал. 1 ГПК, да заплатят на **В. Б. И., ЕГН \*\*\*\*\***, с адрес: адрес, **разделно** всеки сумата от **по 840 лв.** - съдебно-деловодни разноски.

Решението е постановено при участието на трети лица - помагачи на ответниците: ЮЛ, ЕИК \*\*\* и ЮЛ, ЕИК \*\*\*.

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

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