

РЕШЕНИЕ

№ 527

гр. Варна, 26.04.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – ВАРНА, V СЪСТАВ, в публично заседание на четвърти април през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Деспина Г. Георгиева

Членове: Красимир Т. Василев
Ивелина Влагова

при участието на секретаря Доника Здр. Христова
като разглежда докладваното от Ивелина Влагова Въззивно гражданско дело
№ 20233100500085 по описа за 2023 година

за да се произнесе, взе предвид следното:

Производството е по реда на Глава XX от ГПК.

Образувано е по въззивна жалба с вх. № 269604/07.11.2022г. по регистратурата на ВРС подадена от Е. И. К. и Н. Е. Ч. срещу Решение № 260412/20.10.2022г. поправено по реда на чл.247 от ГПК с решение № 260448/05.12.2022г. и двете постановени по гр.д. № 15133/2020г. по описа на ВРС, 50-ти състав, с което съдът е отхвърлил като неоснователни предявените от жалбоподателите Е. И. К. и Н. Е. Ч. срещу Т. П. Ч. искове с правно основание чл. 109 от ЗС и чл. 45 от ЗЗД, както следва:

1/ за осъждане на ответницата на основание чл. 109 ЗС да преустанови използването на покривна тераса, обща част на сградата, намираща се южно от ул.„Л.К.“ на същата жилищна сграда, като възстанови и не премахва огражденията между тази покривна тераса - обща част и терасите, прилежащи към жилището на ответника;

2/ за осъждане на ответницата на основание чл. 109 ЗС да почисти, поддържа и да отремонтира сифона на прилежащите терасите на жилището си и да допусне отремонтиране на сифона на общата част откъм паркинга на сградата;

3/ за осъждане на ответницата на основание чл. 109 ЗС да отремонтира изолацията и да измаже терасата към жилището ѝ, находяща се в ъгъла на сградата откъм ул. „Л.К.“, отбелязана в цвят на схемата на имота, приложена към исковата молба;

4/ за осъждане на ответницата на основание чл. 109 ЗС да осигури достъп за

проучвания и отремонтване на южната покривна тераса - обща част, отбелязана с електриково жълто на схемата, приложена към исквата молба;

5/ за осъждане на ответницата да заплати на ищцата К., в качеството ѝ на ползвател на жилище, следните суми, представляващи вреди от противоправното поведение на ответницата Ч., изразяващо се във възпрепятстване на ремонта на обща част от сградата, неподдържане в изправно състояние на прилежащите към жилището тераси и използване на общата покривна част от домашните ѝ любимци без редовно почистване и въпреки решение на ОС на ЕС, премахване на огражденията между имота ѝ и общата част на сградата, които вреди представляват суми, необходими за възстановяване и ремонт на жилището, върху което ищцата К. притежава право на ползване, необходими за почистване на повредените мазилки, измазване, изолиране, боядисване на следните помещения, а именно сумата от 4400 лева, както следва : за южната спалня - 1100 лева; за банята - 300 лева; за терасата откъм ул. „Л.К. - 1600 лева; за таванът на дневната - 800 лева; за южната стена на хола - 300 лева; за терасата откъм паркинга на сградата - 300 лева, на основание чл.45 от ЗЗД и е осъдил Е. И. К. и Н. Е. Ч. да заплатят на Т. П. Ч. сторени по делото разноски в размер на 2076 лева на основание чл.78, ал.3 от ГПК.

Въззивниците – Е. К. и Н. Ч. заявяват становище за неправилност и незаконосъобразност на обжалваното решение, като се иска отмяната му и уважаване на предявените искове. Твърди се, че първоинстанционния съд е допуснал процесуални нарушения и е направил незаконосъобразни изводи при преценка на доказателствата. Посочват, че течовете от терасите на ответницата, предвид некачествено извършения ремонт, а така също поради запушения сифон, са причина за настъпилите увреждания в жилище № 12, по отношение на който Е. К. твърди, че притежава право на ползване, а Н. Ч. – че е собственик на $\frac{1}{2}$ ид.част от него, съгласно уточняващата молба от 17.02.2023г. Посочват, че жилището и е увредено – подпухнал таван на терасата ѝ, следи от теч и влага по стената на хола и тавана на дневната стая, течове в ъгъла на южната спалня, увредени мазилки, включително таванът на банята, които изискват ремонти дейности. Считат, че са налице основания за уважаване на предявените искове за преустановяване на неоснователните действия и бездействия на ответницата, както и искът за обезщетяване на претърпените от въззивницата К. имуществени вреди. Претендира се и присъждане на разноски за двете съдебни инстанции.

В срока по чл. 263 ГПК е постъпил писмен отговор на въззивната жалба от въззиваемата страна – Т. П. Ч., чрез процесуалния ѝ представител. Счита жалбата за неоснователна, а решението на ВРС за правилно и законосъобразно.

Посочва се, че първоинстанционният съд е извършил законосъобразен анализ на събраните доказателства по делото като правилно е приел, че извършеният по-рано от ищцата ремонт на общата тераса е изпълнен некачествено и именно това е причината за ронене на мазилката и запушване на сифоните. Счита за правилен и извода на съда, че достъпът до общата покривна тераса може да се осъществява, чрез ремонт на покривната капандура в стълбищната клетка на последния етаж и чрез стационарна стълба. Излага се, че е извършен ремонт на терасите към жилището на ответницата, а уврежданията на имота на ищите се дължи на бездействието на етажната собственост по поддържане и ремонт на общите части на сградата /общата покривна тераса/. Посочва, че правилно е отхвърлен искът

за възстановяване на ограждения между общата тераса и терасата към жилището на ответницата, поради недоказаност такива ограждения изобщо да са били поставяни. Поддържат се възраженията за липса на причинно-следствена връзка между уврежданията в жилището на въззивниците и твърдяните като незаконосъобразно действия и бездействия на въззиваемата. Моли въззивната жалба да бъде оставена без уважение, а решението на ВРС да бъде потвърдено като правилно и законосъобразно. Претендира за присъждане на сторените във въззивната инстанция съдебно-деловодни разноски.

Във връзка с дадени на въззивниците указания за отстраняване на нередовности на исковата молба в хода на въззивното производство, същите чрез процесуалния си представител са заявили, че собственици на процесния имот при равни квоти от по 1/2 ид.част са Н. Ч. и Нина К., а ищцата Е. К. е носител на правото на ползване върху целия апартамент № 12. Уточняват изрично, че предявените искове нямат за предмет защита на правото на собственост по отношение на притежаваните ид.части от общите части на сградата, нито претендират парично обезщетение във връзка с тях. Уточнили са, че сифони има в личната тераса на ответницата, както и на покривната тераса - обща част. Посочили са, че искането касателно личната тераса на ответницата е за извършване на ремонт, тъй като предходно извършеният такъв е некачествен, не е поставена водоустойчива изолация на терасата към ап.№ 14 откъм ул.„Л.К.“, в следствие на което са налице течове към жилището на долния етаж. По отношение на иска за осигуряване на достъп до терасата обща част ищите уточняват, че в сградата не е имало друг конструктивно обособен достъп до общата тераса извън този през жилището на ответницата.

В съдебно заседание въззивниците – Е. К. и Н. Ч. поддържат въззивната жалба и предявените искове и молят да бъдат уважени. Претендират за присъждане на сторените съдебно-деловодни разноски пред двете съдебни инстанции.

Въззиваемата страна – Т. Ч., чрез процесуалния си представител поддържа заявеното становище за неоснователност на предявените искове и моли решението, с което са отхвърлени като неоснователни да бъде потвърдено като правилно и законосъобразно. Също претендира за присъждане на съдебно-деловодни разноски и прави възражение за прекомерност на заплатеното от въззивниците адвокатско възнаграждение.

При проверка валидността и допустимостта на обжалваното решение, съобразно разписаните правомощия по чл. 269 от ГПК, съдът не открива пороци, водещи до неговата нищожност или недопустимост. По останалите въпроси съдът намира следното:

Производството по делото е образувано по предявен от Е. И. К. и Н. Е. Ч. срещу Т. П. Ч. обективно и субективно кумулативно съединени искове с правно основание чл.109 от ЗС и чл.45 от ЗЗД за осъждане на ответницата да преустанови използването на покривна тераса, обща част на сградата, намираща се южно от ул. „Л.К.“ на същата жилищна сграда, като възстанови и не премахва огражденията между тази покривна тераса обща част и терасите, прилежащи към жилището на ответника; ответницата да почисти, поддържа и да отремонтира сифона на прилежащите към жилището й тераси и да допусне отремонтиране на сифона на общата част откъм паркинга на сградата; да отремонтира изолацията и да измаже терасата към жилището си, находяща се в ъгъла на сградата откъм ул. „Л.К.“; да осигури достъп през жилището си за проучвания и

отремонтиране на южната покривна тераса - обща част на сградата. Ищцата К. е предявила и иск с правно основание чл.45, ал.1 от ЗЗД за осъждане на ответницата да заплати обезщетение за причинените на жилището – апартамент № 12 находящо се на ет.4 на ул.„Л.К.“ *** имуществени вреди в размер на 4400 лева в следствие виновното и противоправно поведение на ответницата изразяващи се в необходимост от почистване на повредените мазилки, измазване, изолиране, боядисване на стени в помещения - южната спалня, банята, ремонт на тръбата към сифона на горния етаж, на терасата откъм ул. „Л.К.“; таванът на дневната; южната стена на хола; терасата откъм паркинга на сградата.

Ищецът Н. Ч. твърди, че е собственик на $\frac{1}{2}$ ид.част от апартамент № 12, находящ се жилищна сграда в гр.Варна, ул. „Л.К.“ ***, както и $\frac{1}{2}$ ид.ч. от 9,3978 % ид.ч. от общите части на сградата, която се намира в режим на етажна собственост. Ищцата Е. К. излага, че е носител на учредено в нейна полза ограничено вещно право на ползване върху целия апартамент № 12 включително и на прилежащите към апартамента общи части от сградата от собствениците Н. Ч. и Нина К.. С уточняваща молба от 17.02.2023г. двамата ищци, чрез процесуалния си представител излагат изрично, че с никой от предявените искове никой от тях не защитава правата си /на собственост и на ползване/ по отношение на общите части на сградата, в която се намира обекта им – апартамент № 12.

Посочват, че ответницата е собственик на ап. 14 в същата сграда, находящ се на горния /последен/ етаж. Твърдят, че от терасата прилежаща към собствения на ответницата апартамент, както и от покривната тераса, представляваща обща част на сградата има непрекъснати течове дължащи се на некачествено отремонтирани повърхностни настилки и сифони – тесни и често запушени, водещи до периодично увреждане – овлажняване на стени, тавани, подови настилки и мебели в долустоящия ап.12. Посочват, че терасите представляващи прилежаща част към апартамент № 14 са били отделени от терасата – обща част чрез преградни съоръжения, които ответницата премахнала и по този начин неправомерно използвала общите части включително чрез домашните си любимци.

Излагат, че достъпът до покривната тераса, представляваща по същество обща част на сградата е възможен само през имота на ответницата, но тя отказвала да допусне ишците за извършване на проучвания и ремонт на покривната част, включително за извършване на хидроизолация, с цел да бъдат преустановени течовете във връзка с взето в този смисъл решение на ОС на етажната собственост от 26.09.2017г. Поради неправомерното поведение на ответницата предявяват посочените искове, включително иск предявен само от Е. К. за осъждане на ответницата Ч. да заплати обезщетение за причинените на ап.12 имуществени вреди в размер на 4400 лева. Молят за уважаване на исковите и за присъждане на сторените по делото съдебно-деловодни разноски.

В срока по чл. 131 ГПК е депозиран писмен отговор от Т. Ч., в който чрез процесуалния си представител заявява становище за недопустимост, в евентуалност за неоснователност на предявените искове. Счита, че ищцата К., като притежател на право на ползване, не е легитимира да предявява иск за защита на собственост по отношение на обекта в сградата в режим на етажна собственост. Оспорва се, че общото събрание на етажната собственост е взело решение, с което на ищцата К. е възложено извършването на ремонт на терасата обща част и поставяне на преградни съоръжения. Намира за недоказани твърденията на ишците, че вредите в жилището им са произтекли от поведението на ответницата при стопанисване и поддържане на терасите, прилежащи към имота □. Оспорва се искането за задължаване на ответницата да осигури свободен и безконтролен достъп до жилището □ с цел достъп до общата тераса като посочва, че такъв е възможен и през

подпокривното пространство, включително през апартамента на съсед, както и чрез външно скеле. В тази връзка посочва, че ищцата самоволно, без възлагане от общото събрание на етажната собственост, е предприела действия по изолация на общата тераса, като за целта през 2017г. било монтирано без съответното разрешение строително скеле, а поставената изолация нарушила строителната конструкция на сградата, следствие на които некачествено извършени СМР са течове към долния етаж. Посочва, че лично е направила разходи за поставяне на сифон на общата тераса, както и на терасите към апартамента ѝ. Оспорва твърденията, че притежава кучета, които замърсяват общата тераса и сифоните. Твърди, че като собственик на самостоятелен обект притежава и процент ид.части от общите части на сградата, който и дава право да ги ползва по предназначение. Оспорва да е премахвала ограждения между нейните тераси и терасата обща част, тъй като такива не били поставяни по надлежния ред, нито с решение на ОС на ЕС. Оспорва настъпилите вреди в ап.№ 12 да са следствие на неправомерни действия от нейна страна, поради което счита че не носи отговорност за обезщетяването им. Моли предявените искове да бъдат отхвърлени като неоснователни и да бъдат присъдени сторените по делото съдебно-деловодни разноски.

СЪДЪТ, след преценка на становищата на страните, събраните по делото доказателства, по вътрешно убеждение и въз основа на приложимия закон, приема за установено следното от **фактическа страна**:

Видно от представените по делото нот.акт за дарение № 197, том 2, рег.№ 13320, дело № 345/2003г. и нот.акт № 198, том 2, рег.№ 13321, дело № 346/2003г. Е. И. К. е дарила последователно на дъщеря си Н.Т. К. и на внука си Н. Е. Ч. по ½ ид.част от собствения си недвижим имот – апартамент № 12, находящ се в гр.Варна, ул.“Л.К.“ ***, ет.4 с площ от 93,89 кв.м., ведно с избено помещение № 1 с площ от 12,87 кв.м., ведно с 9,3978% ид.части от общите части на сградата и правото на строеж. С двата нотариални акта дарителката Е. К. си е запазила правото на ползване върху гореописания недвижим имот необезпокоявано от никого до края на дните си.

Не е спорно между страните, че ответницата Т. Ч. е собственик на апартамент № 14 в същата сграда находящ се непосредствено над ап.12, придобит въз основа на договор за дарение обективиран в нот.акт № 175, том 2, рег.№ 4636, дело № 344/2017г. Видно от съдържанието на акта площта на ап.№ 14 е 73,07 кв.м. и се състои от две стаи, кухня, антре, баня – тоалет, дрешник, тераса на запад и тераса на югоизток.

Представен е по делото отговор от 21.02.2018г. на кмета на район Приморски при Община Варна на жалба на Е. К. от м.01.2018г., в който е посочено, че след справка с ексекутивните документи на сградата и проверка на място е установено, че в ап. 14, ет. 5, собственост на Т. Ч., липсва разделителен парапет между терасата на жилището и общата покривна част. Представени са регистрационни удостоверения за отглежданите в жилището домашно любимци.

Видно от представения протокол от проведено общо събрание на етажната собственост на жилищната сграда находяща се в гр.Варна, ул.“Л.К.“ бл.29 от 26.09.2017г., е взето решение по т.3 и т.4 в смисъл „Семейство К. от ап.12 да заплатят извършването на

ремонт на общата покривна конструкция над техния апартамент с топло и хидроизолация, както и да се монтират ПВЦ оградни пана разграничаващи общите части от личните тераси на ап.14 на сем.Ч.и“. Взето е решение на сем.К. да бъдат възстановени единствено средствата /материали и труд/ за полагане на хидроизолация.

Представено е и писмо-отговор от кмета на район Приморски при Община Варна на жалба от 08.12.2017г. на Т. Ч., видно от което при оглед на място около жилищната сграда на ул.“Л.К.“ *** е констатирано наличие на строително скеле препречващо свободното движение на пешеходци по тротоара. Били са изискани необходимите разрешителни за него и след като не са били представени е дадено разпореждане за демонтаж на скелето, което е било изпълнено.

Представена е от ответницата фактура № 271/22.07.2015г. издадена от "Домне фирещи" ЕООД на А.Ч. за извършени СМР услуги за стойност 542,50 лева.

В хода на производството е проведена Съдебно-техническа експертиза, чието заключение поддържано в съдебно заседание от вещото лице А.А. установява, че при вътрешен оглед на апартамент № 12 в присъствието на страните са констатирани следи от овлажняване в банята - подпухнала шпакловка на тавана около канализационната тръба, жълти петна по тавана в дневната, овлажнена и подпухнала мазилка на терасата на дневната, овлажняване над стенните шкафове в кухнята, овлажняване на част от стената и ъгъл от тавана в хола, влага по една от стените и тавана в южната спалня, овлажняване на мазилка на терасата към автопаркинга на блока. Дадено е заключение, че крайната стойност на нанесената щета в ап.12 е 1792 лева, включваща необходим разход за почистване на дограма, мебели, завеси и матраци, както и отстраняване на поврежданията по стени и тавани във връзка с констатираното овлажняване.

При оглед на апартамент № 14 и покривната тераса е констатирано, че цялата покривна тераса – в частта относно личните тераси на ответницата и терасата - обща част е в лошо общо състояние с нарушена циментова замаска от слаб некачествен циментов разтвор, напукана в ъглите, с непочистени строителни отпадъци от минали ремонти, отпадъци донесени от гларуси и др., както и обърната обратно изолационна хартия на отвора за отвеждане на дъждовни води, които възпрепятстват нормалното им изтичане. Посочва се, че двата броя водосточни подцинковани тръби са без укрепваща скоба, свлекли са се в чугунената тръба под тях, а около тях няма добро уплътняване. Около подовия сифон на общата тераса е извършена некачествена обработка, което при събиране на вода води до свободното и изтичане и овлажняване на тавана на терасата с ниша на ап.12. Констатирано е също, че отводът на вертикалния щранг е запълнен с отпадъци и перушина на различни птици обитаващи покрива, което води до неоттичане и задържане на вода и до овлажняване на стени и помещения и в ап.14. Посочено е, че подовият сифон към терасата на ответницата е с дълбоки язви от корозия, което води до задържане на вода. Даденото заключение е, че покривната тераса е за цялостен ремонт поради слабата и компрометирана циментова замаска с нарушен повърхностен слой водещ до задържане на вода при дъждове и снеготопене, която вместо да се отвежда в канализационните тръби се задържа и просмуква

в бетонната плоча и стените надолу. Дадено е предписание при извършване на ремонта на цялата покривна тераса да се предвиди и реализира наклон както и изграждане на допълнителни сифони с цел постигане на правилно водоотвеждане.

В заключението е посочено, че ап.14 има две прилежащи тераси – едната - остъклена от страна на автопаркинга, която няма подов сифон и в нея няма следи от течове и овлажняване. Наличен до нея е сифон на общата тераса. Другата тераса е тази откъм ул.“Л.К.“, тя също е покрита и суха към момента на огледа и в нея е изграден подов сифон, който е с дълбока корозия пропускаща овлажняване към терасата на ап.12.

В съдебно заседание на въпроси на страните вещото лице е посочило, че причината за уврежданията на ап.12 и на ал.14 е лошото стопанисване на общите части на сградата в лицето на общата покривна тераса, включително недостатъчните съоръжения за отводняването ѝ. По отношение на покритието на цялата покривна тераса е посочено, че е изпълнена освежаваща циментова замазка, която обаче не е хидроизолирана, а на места се е изронила, задържа и провежда вода към тавана и стените в имота на ишците. Между двете срещуположно разположени жилища на петия етаж /ап.13 и ап.14/ има изградена преградна стена, която ограничава възможността за преминаване от единия към другия апартамент на този етаж.

Посочено е, че достъпът до общата покривна тераса е възможен през ап.14 /на ответницата/ и през ап.13 /срещуположен на този на ответницата/, както и чрез външно скеле изградено по фасадата на сградата. Дадена е препоръка за възможно изграждане на капандура в стълбищната клетка на последния етаж и монтиране на стационарна стълба, чрез които да се постигне при нужда неограничен достъп до общата покривна тераса.

В хода на производството са събрани и гласни доказателства чрез разпит на свидетелите С.Й.Й. и А.Ю.Ч..

От показанията на св. Й. се установява, че в жилището на ишцата Е. са налични течове, които датирани още от 2012г. Проблемът бил от откритата обща покривна тераса около жилището на Т. – собственик на ап.14 над този на ишцата, която тераса минавала над жилищните помещения в апартамента й. Следи от течове имало по стените в спалнята на Е. още през 2014г. През 2017г. било взето решение от етажната собственост да се извърши ремонт на топло и хидроизолацията на терасата, като малко след събранието Е. организирила извършването на ремонт чрез изградено външно скеле около кооперацията. Ремонтът не бил завършен тъй като съседката Т. се противопоставила на работата на майстора. След 2015г. Т. направила частичен ремонт на терасата си от към ул.“Л.К.“, след което през 2017г. Е. също направила ремонт в апартамента си. След това отново се появили следи от теч в апартамента й, а през 2019г. течът бил сериозен. Имало отводняване на двете тераси, на спалнята, в дневната и в кухненския бокс. Общата покривна тераса се намирала над жилището на Е. и от нея се чували кучета.

Свидетелят Ч. – съпруг на ответницата посочва, че през 2017г. Е. организирила извършването на ремонт на общата покривна тераса на блока им чрез полагане на изолация. Ремонтът бил некачествен, циментовата мазилка се ронела и навлизала в сифоните, като ги задръствала. Между терасата на апартамента на Т. и общата тераса нямало преграждения и никога не било имало такива, нито са отстранявани от ответницата. Посочва, че по искане на ишцата е бил

осигурен достъп до общата покривна тераса в удобно за ответницата време. Свидетелят посочва, че той и Т. извършили през 2015г. частичен ремонт на собствената им тераса и на общата тераса изразяващ се в полагане на хидроизолация и завършващ слой. Признава, че понастоящем имало проблем с просмукването на влага през покривната тераса включително и в тяхното жилище. На покривната тераса имало общо два сифона, които се почиствали регулярно. Излага, че отглеждали кучета, но те обичайно стояли в жилището. Свидетелят посочва, че е виждал следи от течове в апартамента на Е., по външните части на апартамента. Излага, че са сезирали професионалният домоуправител на етажната собственост за свикване на общо събрание и предприемане на действия по извършване на ремонт на покривната тераса.

Предвид така установеното от фактическа страна се налагат следните **правни изводи:**

С предявените негаторни искове с правно основание чл.109 от ЗС ищците целят да реализират защита на субективните си права по отношение на процесния апартамент № 12 находящ се в гр.Варна, ул.“Л.К.“ ***, ет.4 от неправомерното въздействие, посегателство или вредно отражение от страна на ответника. Правомерната цел, която се преследва е това въздействие да бъде преустановено, респективно да бъдат преодоляни последиците от него.

Съдът приема, с оглед наведените твърдения и представените доказателства че и двамата ищци са активно материалноправно легитимирани по предявените от всеки от тях искове по чл.109 от ЗС – ищецът Н. Ч. в качеството на собственик на 1/2 ид.част от имота, целящ запазване на имота с оглед възможността да изпълнява правомощието си на „гол собственик“ – да се разпорежда с вещта, а ищцата Е. К. в качеството на носител на ограничено вещно право на ползване по смисъла на чл.56 от ЗС по отношение на целия апартамент, включващо правото ѝ да ползва вещта според предназначението ѝ и да извлича облаги от нея без да я променя съществено.

Основателното провеждане на негаторните искове възлага в тежест на всеки от ищците да установи правата си по отношение на имота, както и факта на виновното неоснователно въздействие /действие или бездействие/ на ответника включително, че то създава пречки за използване на собствения на ищците имот по-големи от обикновените съгласно нормата на чл.50 от ЗС.

Исковете на Е. К. и Н. Ч. за осъждане на ответницата Т. Ч. да преустанови използването на покривна тераса, обща част на сградата, намираща се южно от ул. „Л.К.“ на същата жилищна сграда, като възстанови и не премахва огражденията между тази покривна тераса - обща част и терасите, прилежащи към жилището ѝ съдът намира за неоснователни.

Всеки етажнен собственик, както и всяко лице притежаващо права по отношение на общите части в сграда в режим на етажна собственост /в това число ищцата К. чрез ограниченото и вещно право/, е процесуално легитимирано да ползва тези общи части съобразно правата си, респективно да предявява искове за защитата им срещу лица, които го лишават от това право или създават пречки за ползването.

Общата покривна тераса на ет.5 на бл.29 на „Л.К.“ изпълнява функциите на покривна конструкция на цялата жилищна сграда и на това основание представлява обща част по естеството си по смисъла на чл.38 от ЗС. По отношение на нея, в качеството и на обща част, е налице съсобственост между всички етажни собственици в това число и ищеца Ч. и неговата майка Нина К. /неучастваща в настоящото производство/ като съсобственици на

ап.№ 12.

Осъдителния иск за преустановяване на ползването на обща част в една сграда, тогава когато това ползване уврежда вещта или надхвърля обема права на ползващия, по същество представлява акт на защита на тази обща част, поради което исковите следва да бъдат насочени в защита на това право, а не на правото на собственост по отношение на самостоятелния обект, към който общите части принадлежат. Позоваването следователно следва да е на защита на притежавано право на собственост /право на ползване/ по отношение на общата част.

В случая с уточняващата молба от 17.02.2023г. ищците изрично са уточнили, че не са предявявали искове за защита на правата си касателно общите части на сградата, а претенциите им са такива за защита на правата им по отношение на самостоятелния обект – апартамент № 12. Налице е следователно несъответствие между защитимото право и начинът, по който се цели постигане на тази защита, което обуславя извод за неоснователността на тези искове. Не става ясно как с осъждане на ответницата да преустанови ползването на покривната тераса - обща част, каквото право тя притежава като етажен съсобственик, ще се постигне защита на правото на собственост, респективно правото на ползване на самостоятелния апартамент № 12.

Неоснователни са исковите и в частта по отношение искането ответницата „да бъде осъдена да възстанови и да не премахва“ огражденията между тази покривна тераса - обща част и терасите прилежащи към жилището ѝ. Неоснователността се обосновава първо с изложените по-горе аргументи и второ поради недоказаност на твърденията на ищците такива ограждения изобщо да са били изградени някога, респективно да са били премахвани точно от ответницата. В този смисъл са твърденията както в исковата, така и в уточняващата молба от 17.02.2023г., но същите не се подкрепят от събраните по делото доказателства, в това число от констатациите отразени в протокола изготвен от кметство Приморски от 21.02.2018г. за липса на изграден разделителен парапет, а така също от заключението на проведената СТЕ. Не се установи подобни ограждения да са поставяни нито през 90-те години /както се твърди в уточняващата молба от 17.02.2023г./, нито да са били изпълнени след 2017г. въз основа на взето решение на ОС на етажната собственост още по-малко такива да са били „унищожени от семейството на ответницата Ч.“. При това положение не е налице основание за задължаването ѝ да „възстанови отрязаните метални прегради“. Исковите претенции в този смисъл се явяват неоснователни. В случай, че решението на етажната собственост от 2017г. в частта за изграждане на ПВЦ ограждения е влязло в сила, то привеждането му в изпълнение следва да стане по реда на ЗУЕС, по инициатива на цялата етажна собственост, а не на индивидуален етажен съсобственик.

По отношение на исковите за осъждане на ответницата да почисти, поддържа в изправност и да отремонтира сифона на прилежащите терасите на жилището си както и да изпълни изолация на терасата към жилището си откъм ул.“Л.К.“.

Ищците твърдят, че в терасата принадлежност към жилището на ответницата откъм ул.“Л.К.“ има един сифон и още един - разположен в противоположната част на сградата, но в частта от покривната тераса представляваща обща част.

Установи се от заключението на проведената по делото СТЕ, че терасата разположена на 5 жилищен етаж в частите представляващи принадлежност към жилището на ответницата и в останалата част - обща част в етажната собственост, представлява и покривна плоча на сградата на ул.“Л.К.“ ***. В този смисъл са и твърденията на ищците в молбата от 17.02.2023г., с която се уточнява терасата на ответницата „не е влагоизолирана с влагоустойчива замаска в долната си част, там където представлява и покривна плоча към апартамент № 12“.

Легалната дефиниция на понятието „тераса“ дадено в т.59 от §5 на ДР на ЗУТ като

открита използваема площ разположена върху помещения, върху колони или върху терена я отличава от другите понятия „балкон“ и „лоджия“ /т.57 и т.58 от цитирания § 5/ - открита използваема площ върху конзолна конструкция, издадена пред фасадата на сградата и включена в общия обем на сградата, макар често разговорно да се използват като синоними. Съобразно архитектурното си естество, когато е разположена над помещения, терасата се явява покрив за обектите, над които се намира. Съгласно императивното правило на чл.38 от ЗС, терасата, явяваща се и покрив на сградата е нейна обща част по естеството си, без която сградата не може да съществува. От това правило обаче има и изключения, в хипотезите когато площта на терасата, дори когато се явява покрив, е включена към площта на самостоятелен обект и достъпът до нея се осъществява само от самостоятелния обект, към който е придадена. В случая видно от титула за собственост на ответницата Ч., в застроената площ на ап.№ 14 се включват и два броя тераси – тераса на запад /откъм автопаркинга/ и тераса на югоизток /откъм ул.“Л.К.“/. Не се спори между страните, че тези две тераси, макар и функционално свързани с общата тераса /без преградни съоръжения/, се ползват индивидуално от ответницата като част от нейното жилище. При това положение съдът приема, че макар двете тераси да осъществяват функцията и на покрив на сградата и конкретно на ап.№ 12, са индивидуална собственост на ответницата, като на това основание същата е отговорна за поддръжката им в състояние, което да не причинява увреждания на чужда собственост.

Установи се от експертното заключение, че в площта на цялата тераса заемаща 5-тия етаж са разположени общо два сифона - единият попада в личната тераса на ответницата, тази откъм ул.“Л.К.“, а другият - в терасата обща част. Осъдителните искиви претенции са насочени към сифона належащ се в прилежащата към жилището на ответницата тераса откъм ул.“Л.К.“, като се иска ответницата да ремонтира този сифон, както и цялата си югоизточна тераса чрез изпълване на съответната хидроизолация и замаска.

Процесният сифон, както междупрочем и сифона попадащ в терасата обща част вещото лице квалифицира като стар, корозирал и без капак пропускащ овлажняване към терасата на ал.12. Установява се също, че терасата към жилището на ал.14, в която се намира процесният сифон, както и общата покривна тераса са със слаба циментова замаска, с компрометиран повърхностен слой и нехидроизолирана, което е една от причините задържащата се вода да прониква към бетонната плоча и да се отразява под формата на течове и овлажняване към ап.12.

При това положение съдът приема, че терасата принадлежност към жилището на ответницата откъм ул.“Л.К.“ и вграденият в нея сифон се поддържат в състояние, което предполага увреждане на части от долуразположения апартамент № 12 изразяващи се в течове и овлажняване на конструктивните му елементи – стени, тавани, а също и на мебели вътре в имота. Увреждането произтича от компрометираната горна настилка /замаска/ на терасата, а не от самата покривна плоча под нея, поради което отговорен за ремонта ѝ е собственика на терасата, т.е. ответника, а не етажните собственици като собственици на покрива като обща част. На това основание съдебният състав приема, че тези искиве се явяват основателни и следва да бъдат уважени.

За пълнота следва да се отбележи, че съгласно заключението на вещото лице по СТЕ, основната причина за уврежданията в жилището на ишците е аналогичното компрометирано състояние на мазилката на терасата обща част и на прилежащият към нея сифон, преодоляването на които изисква извършването на съответни ремонтни дейности /поставяне на хидроизолираща мазилка с изпълнение на подходящ наклон за подобряване на водооттичането, предвиждане и изграждане на допълнителни сифони и добре укрепени допълнителни водосточни тръби. Ремонтът на тази обща тераса като обща част по смисъла на чл.38 от ЗС не е предмет на предявените негаторни искиве, а следва да бъде изпълнен по решение на общото събрание на етажната собственост.

Следващите кумулативно съединени негативни искове от ишците са за осъждане на ответницата да осигури достъп през имота си за проучвания и отремонтване на южната покривна тераса - обща част, отбелязана с жълто на схемата, приложена към исковата молба, както и за допускане извършването на ремонт на находящия се на тази тераса, в частта откъм паркинга на сградата, сифон.

Търсената защита чрез осъществяване на достъп до общата тераса за извършването на ремонт на същата би имала пряк защитен ефект за терасата като обща част в етажната собственост, но и косвен такъв изразяващ се в запазване на апартамент № 12 от течове предизвикани от лошото техническо състояние на същата. На това основание съдът приема, че макар ишците изрично да са заявили, че не предявяват исковете си в защита на общи части в етажната собственост, за тях е налице правен интерес от тях, доколкото уважаването им би рефлектирало положително в тяхната правна сфера. Разгледани по същество обаче същите се явяват неоснователни по следните съображения.

На първо място уважаването на иск за предоставяне на достъп до обща част в етажната собственост претендирано от етажен собственик спрямо друг етажен собственик, предполага именно това лице /ответник/ да е ограничил достъпа, за да може при извод за основателност на иска той да бъде осъден да възстанови положението от преди нарушението. В този смисъл ТР № 31/06.02.1985г. по гр.д.№ 10/1984г. на ВС. В настоящия случай не се твърди и не се установява ответницата Ч. да е ограничила с фактически или други действия съществуващ достъп на етажните съсобственици, в това число на ишците, до общата тераса на петия етаж. Съгласно твърденията на ишците и заключението по СТЕ, достъпът до общата покривна тераса разположена над имота на ишците се осъществява само през апартамент № 14 и никога не е имало друго конструктивно решение на този въпрос. Макар да представлява обща част по естеството си, до която би следвало да имат достъп всички етажни собственици, липсата на пряк достъп до покривната тераса не е поради осъществено противоправно въздействие /завземане/ от страна на въззиваемата, а поради начина по който е изградена сградата, съобразно одобрения архитектурен проект. В трайно установената и непротиворечива съдебна практика в това число Решение № 243/23.10.2012г. по гр.д. № 197/2012г. на ВКС; Решение № 11/23.02.2018г. по гр.д. № 954/2017г. на ВКС се приема, че когато се цели преустановяване на противоправно състояние, което не е предизвикано от поведение на ответника, а е причинено от начина на изграждане на самата сграда при строителство съобразено с надлежно одобрени строителни книжа, в следствие на което етажен собственик е лишен от достъп до обща част на сградата, то искът е неоснователен, тъй като липсва причинна връзка между това състояние и поведението на ответника.

На това основание и при липса на доказателства, че ответницата е извършила противоправни действия, с които е ограничила достъпа на останалите етажни собственици до общата тераса, исковете за осъждането ѝ по реда на чл.109 от ЗС да осигури такъв в полза на ишците се явява неоснователен. Отказът на въззиваемата да даде свободен и неограничен достъп до общата тераса през апартамента си не може да бъде приет за неоснователен, дори чрез него други етажни собственици да са лишени от достъп до обща част, тъй като упражняването на правото на етажните собственици на достъп до общата част не може да се противопостави на абсолютното право на собственост на ответницата по отношение на самостоятелния ѝ обект.

В случаите, когато обща част в сграда се нуждае от ремонт и достъпът до нея се осъществява безалтернативно само през обект – индивидуална собственост на етажен съсобственик, то последният е длъжен да осигури достъп /чл.6, ал.1, т.12 от ЗУЕС/, но в този случай легитимирана да претендира за достъп е етажната собственост обезпечаваша изпълнението на взето решение на общото ѝ събрание, а не отделният етажен собственик. Нещо повече, противно на твърденията на въззивниците, същите не са били овластени от

общото събрание на етажната собственост да ремонтират общата тераса, а видно от решението по т.3 обективизирано в протокола от 26.09.2017г., в случай че същото е влязло в сила, на К. е възложено само заплащането на ремонта, но не и неговото извършване.

В допълнение следва да се посочи, че независимо, че технически и конструктивно достъпът до общата тераса над собствения на ишците имот е решен да се осъществява през апартамента на ответницата, то това не е единствения възможен вариант за достъп и извършване на проучване и ремонт. Както се установи по делото ишцата К. е достигнала общата тераса през 2017г. чрез използването на външно скеле по фасадата на сградата, а най-приемливият и благоприятен за всички начин за достъп според даденото експертно заключение е чрез отварянето на капандура в стълбищната клетка на последния етаж и поставяне на стационарна стълба или чрез вземане на решение за достъп на етажните собственици до пространството между ограждащите покривни стени.

По отношение на искът на Е. К. за осъждане на ответницата Ч. да и заплати сумата от 4400 лева – обезщетение за претърпените от ишцата имуществени вреди в качеството ѝ на носител на ограниченото право на ползване по отношение на ал.12 , изразяващи се в необходимите за възстановяване и ремонт на жилището суми за почистване на повредените мазилки, измазване, изолиране, боядисване на следните помещения, а именно - южната спалня - 1100 лева; банята - 300 лева; терасата откъм ул. „Л.К. - 1600 лева; таванът на дневната - 800 лева; южната стена на хола - 300 лева и терасата откъм паркинга на сградата - 300 лева.

Исковата претенция е с правно основание чл.45 от ЗЗД и с нея се цели да бъде санкционирано имуществено противоправното поведение на делинквента - ответник изразяващо се в извършени от него действия и бездействия довели до увреждане на процесния апартамент № 12. Непротиворечива е съдебната практика, че процесуалната възможност да предяви този иск принадлежи на субекта, в чиито патримониум настъпва увреждането, в а общия случай при повреждане на чужда вещ това е нейният собственик. Вещното право на ползване на една вещ, макар да е абсолютно право и на това основание противопоставимо ѝ на собственика на вещта, не е равнозначно на правото на собственост. Носителят на ограниченото вещно право на ползване съгласно чл.56, ал.1 от ЗС има право да се ползва от вещта съобразно нейното предназначение, поради което увреждането ѝ се отразява на възможността на ползвателя да извлича полезните и свойства. Ако в следствие на увреждането за ползвателя се породи необходимост да ползва заместваща вещ от същия вид, то вредите за него в този случай биха били съизмерими с равностойността на месечния наем, който той би бил принуден да заплаща през периода на ползването, но не и с равностойността на вещта, респективно с разходите за поправката ѝ. Това е така, тъй като увреждането на вещта предмет на ограниченото вещно право на ползване не води до намаляване на имущественото състояние на ползвателя, а на това на собственика ѝ. На това основание съдът приема, че в случая ишцата Е. К. не се явява материалноправно легитимирана да претендира стойността на разходите необходими за поправка на повредените конструктивни елементи на апартамент № 12 – стени, тавани, тераси и др. В този смисъл Решение № 271 от 5.11.2013 г. на ВКС по гр. д. № 1532/2013 г., III г. о., ГК. Следователно искът предявен от ишцата К. за заплащане на сумата от 4400 лева, претендирана като обезщетение за причинени от ответницата имуществени вреди изразяващи се в повреждане на апартамент № 12 е неоснователен.

С оглед формираните крайни изводи от настоящата съдебна инстанция, първоинстанционното решение следва да бъде частично отменено, включително в частта за присъдените разноски, като бъдат уважени предявените от въззивниците искове по чл.109 от ЗС за осъждане на ответницата да почисти, поддържа и отремонтира сифона на прилежащата към апартамента ѝ тераса откъм ул.“Л.К.“, както и да отремонтира същата тераса чрез поставяне на изолация и измазване. В останалата част исковите претенции се

явяват неоснователни и решението, с което са отхвърлени следва да бъде потвърдено.

В полза на Е. К. и Н. Ч. съобразно уважените искове /по т.3 и частично по т.2/ следва да бъдат присъдени разноски за заплатената по тях държавна такса за първоинстанционното и въззивното производство в размер на общо 270 лева, както и съответна част от останалите разноски направени за депозити за вещо лице и адвокатско възнаграждение за двете съдебни инстанции в размер на общо 1069,43 лева. Възражението на въззиваемата страна за прекомерност на заплатеното от въззивниците адвокатското възнаграждение в настоящата инстанция се явява неоснователно предвид броя на предявените искове и минималния размер на възнаграждението дължим за всеки от тях определен по реда на чл.7 от Наредба 1/2004г. за минималните размери на адвокатските възнаграждения.

На насрещната страна Т. Ч. също се следват разноски съобразно отхвърлените искове в размер на общо 2733,61 лева – съответна част от сторените разноски за адвокатско възнаграждение за двете съдебни инстанции и депозит за вещо лице платен в първата инстанция.

Воден от горното, съдът

РЕШИ:

ОТМЕНЯ Решение № 260412/20.10.2022г. поправено по реда на чл.247 от ГПК с решение № 260448/05.12.2022г. и двете постановени по гр.д. № 15133/2020г. по описа на ВРС, 50-ти състав **в частта**, с която са **ОТХВЪРЛЕНИ** предявените от Е. И. К., ЕГН *****, с адрес гр. Варна, ул. „Л.К.“ ***, ** и Н. Е. Ч., ЕГН *****, с адрес гр. Варна, ул. „Л.К.“ ***, ** искове с правно основание чл.109 от ЗС за осъждане на ответницата Т. П. Ч., ЕГН *****, с адрес: гр. Варна, ул. „Л.К.“ ***, ** да почисти, поддържа и отремонтира сифона на прилежащата към жилището й /апартамент № 14/ тераса находяща се в ъгъла на сградата откъм ул. „Л.К.“, както и да отремонтира чрез поставяне на изолация и измазване същата тераса, както **и в частта**, с която Е. И. К. и Н. Е. Ч. са **ОСЪДЕНИ** да заплатят на Т. П. Ч. сторени по делото разноски в размер на 2076 лева на основание чл.78, ал.3 от ГПК **И ВМЕСТО НЕГО ПОСТАНОВЯВА:**

ОСЪЖДА Т. П. Ч., ЕГН *****, с адрес: гр. Варна, ул. „Л.К.“ ***, ** да почисти, поддържа и отремонтира сифона на прилежащата към жилището й /апартамент № 14, находящ се в гр.Варна, ул. „Л.К.“ ***, ет.5/ югоизточна тераса находяща, в ъгъла на сградата откъм ул. „Л.К.“, както и да отремонтира чрез поставяне на изолация и измазване същата тераса, по предявените от Е. И. К., ЕГН *****, с адрес гр. Варна, ул. „Л.К.“ ***, ** и Н. Е. Ч., ЕГН *****, с адрес гр. Варна, ул. „Л.К.“ ***, ** искове с правно основание чл.109 от ЗС.

ПОТВЪРЖДАВА Решение № 260412/20.10.2022г. поправено по реда на чл.247 от ГПК с решение № 260448/05.12.2022г. и двете постановени по гр.д. № 15133/2020г. по описа на ВРС, 50-ти състав **в останалата част, с която са ОТХВЪРЛЕНИ** предявените от Е. И. К., ЕГН *****, с адрес гр. Варна, ул. „Л.К.“ ***, ** и Н. Е. Ч., ЕГН *****, с адрес гр. Варна, ул. „Л.К.“ ***, ** искове с правно основание чл.109 от ЗС и чл.45 от ЗЗД за осъждане на ответницата Т. П. Ч., ЕГН *****, с адрес: гр. Варна, ул. „Л.К.“ ***, ** Да преустанови използването на покривна тераса, обща част на сградата, намираща се южно от ул.„Л.К.“ на същата жилищна сграда, като възстанови и не премахва огражденията между тази покривна тераса - обща част и терасите, прилежащи към жилището на ответника; Да допусне отремонтиране на сифона на терасата - обща част откъм паркинга на сградата; Да осигури достъп за проучвания и отремонтиране на южната покривна тераса - обща част, отбелязана с електриково жълто на схемата,

приложена към исковата молба, както и да заплати на Е. К., в качеството ѝ на ползвател на жилище – апартамент № 12 на ул. „Л.К.“ ***, ет.4 в гр.Варна следните суми, представляващи вреди от противоправното поведение на ответницата Ч., изразяващо се във възпрепятстване на ремонта на обща част от сградата, неподдържане в изправно състояние на прилежащите към жилището тераси и използване на общата покривна част от домашните ѝ любимци без редовно почистване и въпреки решение на ОС на ЕтС, премахване на огражденията между имота ѝ и общата част на сградата, които вреди представляват суми, необходими за възстановяване и ремонт на жилището, върху което ищцата К. притежава право на ползване, необходими за почистване на повредените мазилки, измазване, изолиране, боядисване на следните помещения, а именно сумата от 4400 лева, както следва : за южната спалня - 1100 лева; за банята - 300 лева; за терасата откъм ул. „Л.К. - 1600 лева; за таванът на дневната - 800 лева; за южната стена на хола - 300 лева; за терасата откъм паркинга на сградата - 300 лева, на основание чл.45 от ЗЗД.

ОСЪЖДА Т. П. Ч., ЕГН *****, с адрес: гр. Варна, ул. „Л.К.“ ***, *** **ДА ЗАПЛАТИ на Е. И. К.**, ЕГН *****, с адрес гр. Варна, ул. „Л.К.“ ***, *** **и Н. Е. Ч.**, ЕГН *****, с адрес гр. Варна, ул. „Л.К.“ ***, *** сумата от **1339,43** /хиляда триста тридесет и девет и 0,43/ лева – сторени съдебно-деловодни разноски в първоинстанционното и въззивното производство съобразно уважените искове.

ОСЪЖДА Е. И. К., ЕГН *****, с адрес гр. Варна, ул. „Л.К.“ ***, *** **и Н. Е. Ч.**, ЕГН *****, с адрес гр. Варна, ул. „Л.К.“ ***, *** **ДА ЗАПЛАТЯТ на Т. П. Ч.**, ЕГН *****, с адрес: гр. Варна, ул. „Л.К.“ ***, *** сумата от **2733,61** /две хиляди седемстотин тридесет и три и 0,61/ лева – сторени съдебно-деловодни разноски в първоинстанционното и въззивното производство съобразно отхвърлените искове.

РЕШЕНИЕТО подлежи на обжалване с касационна жалба пред Върховен касационен съд в едномесечен срок, който за страните започва да тече от получаване на съобщението за постановяването му, по аргумент от чл. 280, ал. 3, т. 1 от ГПК.

Преписи от решението да се връчат на страните по делото на основание чл. 7, ал. 2 от ГПК.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____