

РЕШЕНИЕ

№ 2128

гр. Варна, 29.06.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – ВАРНА, 41 СЪСТАВ, в публично заседание на тридесети май през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: С. Т.

при участието на секретаря Х. И.
като разглежда докладваното от С. Т. Гражданско дело № 20223110101272 по описа за 2022 година

за да се произнесе взе предвид следното:

Производството по делото е образувано по искова молба от В. Т. В., с ЕГН ***** и адрес гр. *** чрез пълномощника му адв. Т.Н. И. – АК *** срещу М. Н. М., с ЕГН *** и адрес гр. ***, с която е предявен иск с правно основание чл.109 ЗС за осъждане на ответника да извърши ремонтни дейности, с които да отстрани теч на вода смущаващ пълноценното упражняване на правото на собственост на ищеца върху *** с ид. № *** и административен адрес гр. ***.

В срока по чл.131 от ГПК е постъпил отговор от ответника, с който оспорва предявения иск като

Ищецът основава исковите си претенции на следните фактически твърдения, заложили в обстоятелствената част на **исковата молба**:

Ищецът бил собственик на *** с ид. № *** и административен адрес гр. ***, който закупил на 06.04.2017г.

В началото на 2021г. ищецът установил наличието на влага по стените и тавана и възникнали вреди по таванна мазилка в една от спалните на жилището си, както и в разположения непосредствено до нея балкон. На няколко места мазилката била разрушена, имало видими мокри петна по тавана и всички увредени участъци били разположени в една линия. Всички места на течове били разположени под открита тераса, принадлежаща към апартамента над жилището на ищеца.

Ищецът отнесъл въпроса до управителя на етажната собственост в сградата, в която се намира жилището – г-н С.С. Същият посетил жилището на ищеца и установил възникналите вреди. След извършен съвместен оглед от ищеца, собственика на ап. № ***, намиращ се над жилището на ищеца и управителя на етажната собственост в сградата бил установен възникнал теч от открита тераса, част от апартамент № ***. При откриване на причината за проблема ответникът устно обещал да предприеме действия за отстраняване на теча и предотвратяване възникването на по-нататъшни вреди в обитаваното от ищеца жилище. Въпреки това периодично възниквали мокри участъци по таваните на спалнята и балкона, което обосновавал извода, че причината за теча не е отстранена.

Проведени били разговори с ответника да извърши ремонтни дейности, като остъкля откритата си тераса и с това предотврати по-нататъшно ерозионно действие на проникваща от терасата му в конструкцията на сградата вода, но въпреки обещанията да се предприемат действия, това не се случило. Въпросът бил обсъден и на проведено на 03.11.2021г. общо събрание на етажните собственици в сградата, на което било взето решение, с което собственикът на ап. 7 се задължавал да извърши ремонтни действия, така че да спре теча в ап.***.

Опитите за постигане на извънсъдебно уреждане на спора били безуспешни и това породило правен интерес за ищеца от предявяване на иск, с който да защити правото си на собственост и живота и здравето на семейството си.

В срока по чл.131 от ГПК е постъпил **отговор** от ответника, с който оспорва предявения иск като допустим, но неоснователен.

Твърди се, че във връзка с претенция на ищеца за воден теч, тръгващ от балкона на апартамента на ответника били водени преговори между страните. През 2019г. ответникът допуснал ищеца в жилището си за извършване на ремонт на балкона, състоящ се в премахване на съществуващи настилки, поставяне на нова хидроизолация и настилки от лица, ангажирани от ищеца. Това създавало неудобства за ответника относно ползването на собствения му имот. След извършване на ремонта страните били убедени, че проблемът с теча е решен. Ответникът счита, че с допускането на ремонта през 2019г. е предприел исканите от него действия и не е налице твърдяното от ищеца бездействие. Ищецът решил, че решението на въпроса може да стане с остъкляване на балкона, но ответникът не бил длъжен да предприеме това действие, независимо дали причините за теча са в дефект в пределите на собствеността му или не.

В открито съдебно заседание ищецът чрез проц. представител поддържа изложеното в исковата молба, моли за уважаване на иска и присъждане на направените по делото разноски. Ответникът не се явява и не изпраща представител.

СЪДЪТ, преценявайки събраните, по делото доказателства, по реда на [чл. 12 от ГПК](#) и [чл. 235, ал. 2 от ГПК](#), приема за установено следното **от фактическа страна и формулира следните изводи от правна страна**:

Производството по делото е образувано по предявен негативен иск с правно

основание чл.109 ЗС.

Собственикът може да иска признаването и зачитането на правото му на собственост от всички правни субекти, както и да се въздържа от действия и посегателства. На тези цели е предназначен да служи специфичният, уреден от чл. 109, ал. 1 ЗС т.нар. негаторен иск.

Защитата на собственика е предоставена чрез този иск. При упражняването му той трябва да докаже правото си на собственост и редом с него обстоятелствата (основанията), които са предизвикали потърсената съдебна защита и намеса.

Искът, основан на чл. 109, ал. 1 ЗС, предоставя правна защита на правото на собственост срещу всяко пряко и/или косвено неоснователно въздействие, посегателство или вредно отражение над обекта на правото на собственост, което може и да не накърнява владението, но ограничава, смуцава и пречи на допустимото пълноценно ползване на вещта (имота) според нейното предназначение, отдадено от собственика ѝ. Основание за защита чрез иска се поражда не само при поддържане на състояние, което ограничава, смуцава или пречи на допустимото пълноценно ползване на вещта на ищеца според предназначението ѝ, но и когато поддържането на такова състояние създава сериозна опасност от вредно и смуцаващо въздействие върху вещта на потърсилия правна защита в бъдеще.

Искът може да се упражни срещу всяко лице, което проявява неоснователните ограничаващи правото на собственост въздействия.

С доклада по делото е разпределена доказателствената тежест между страните по отношение на твърдените положителни фактите, от които черпят права.

В тежест на ищеца бе да докаже твърденията си, че е собственик на *** с ид. № ***находящ се в жилищна сграда с адрес гр. *** ответникът е собственик на апартамент №*** в същата сграда, наличието на влага по стените и тавана на една от спалните и разположения до него балконв жилището на ищеца, както и причините за това да се дължи на бездействие на ответника – неизвършване на ремонтни действия по открития балкон.

Не е спорно между страните, че ищецът е собственик на апартамент находящ се в гр. ***, а ответникът М.М. е собственик на апартамент №*** в същата сграда. В подкрепа на твърденията си, че е собственик на апартамент № *** ищецът е представил и копие от нотариалния акт, в който е обективиран договора за покупко-продажба на имота, с който е придобита собствеността върху същия.

За изясняване фактическата страна на спора са ангажирани специални знания посредством назначена съдебно-техническа експертиза.

В заключението си вещото лице посочва, че по таваните на югозападната спалня и на балкона пред нея на ап. №*** се забелязва сериозно увреждане на гипсовата шпакловка и латексовото покритие. Най-засегната била зоната над гардероба в спалнята. Всички увреждания са в крайната зона съвпадаща с разположената над нея открита тераса на ап. №***. В ъгъла на балкона се забелязвали черни петна, което говорело за действаща влага и поява на мухъл. Причините за следите от влага в апартамента на ищеца са определени от

вещото лице като комплексни. Една от основните причини било лошото качество на СМР на жилищната сграда, в която са разположени апартаментите. При огледа на място е установено, че е правен ремонт на откритата тераса на ап. № *** но също са допуснати грешки при извършването му. Увреждането на тавана на балкона на ап. № *** попадало в зоната на подовия сифон на терасата на ап. № ***. В същата зона обаче имало и вертикал от тръби свързани с монтирана на покрива соларна система, обслужваща ап. № ***, облицован външно с ламарина. Черните петна от влага и мухъл по стените на балкона на ап. № 5 вещото лице отдава на увредената фасадна мазилка в тази зона. В заключението си вещото лице подробно описва минималните мероприятия за ликвидиране на причините за течове в спалнята и балкона на апартамент № ***, без да е необходимо покриване на откритата тераса на ап. №***.

Съдът кредитира заключението на вещото лице като пълно, подробно мотивирано и неоспорено от страните по делото /л.62-67/.

След като от събраните по делото доказателства по безспорен и категоричен начин се установи наличието на влага по стените на една от спалните и разположения до нея балкон в жилището на ищеца, както и че причината за това се дължи на бездействието на ответника да извърши нужните ремонтни дейности по откритата тераса на собствения си апартамент, то са налице всички изискуеми от закона предпоставки за уважаване на предявения иск. Наличието на течове и влага в имота на ищеца, предназначен за жилищни нужди несъмнено пречи на пълноценното ползване на собствеността му, като е налице и неоснователно бездействие от страна на ответника, който следва да предприеме необходимите ремонтни мероприятия по отношение на собствения си имот за да преустанови неоснователното въздействие върху имота на ищеца. Извършването на предходен ремонт на откритата тераса, независимо по чия инициатива и за чия сметка, както и липсата на течове и влага в апартамента на ищеца в продължение на няколко години не лишава последният от правото му пълноценно да използва имота си съобразно неговото предназначение – за задоволяване на жилищни нужди, както и от правото да поиска от всяко друго лице, включително ответникът, да преустанови неоснователното си въздействие върху този имот.

По изложените съображения исковата претенция се явява доказана и основателна и следва да бъде уважена.

На основание чл. 78, ал.1 ГПК ищецът има право на поискани и доказано сторени разноски. Съобразно представения списък на разноските, ищецът е направил такива в общ размер на 702.60 лева. Съдът намира, че заплатеното от ищеца адвокатско възнаграждение за консултация и изготвяне на покана за преговори не представлява такси и разноски по производството, а касае предходен етап в отношенията между страните и опитите да разрешат спора си извънсъдебно. По изложените съображения в полза на ищеца следва да бъдат присъдени разноски в общ размер на 602.60 лв., които да се възложат в тежест на ответника.

Мотивиран от така изложените съображения, Варненски районен съд

РЕШИ:

ОСЪЖДА М. Н. М., с ЕГН *** и адрес гр. *** да извърши ремонтни дейности, с които да отстрани теч на вода смущаващ пълноценното упражняване на правото на собственост на В. Т. В., с ЕГН ***** върху *** с ид. № *** и административен адрес гр. ***, на основание чл.109 ЗС.

ОСЪЖДА М. Н. М., с ЕГН *** и адрес гр. *** **ДА ЗАПЛАТИ** на В. Т. В., с ЕГН ***** сумата от 602.60 лв. / шестстотин и два лева и шестдесет стотинки/, представляваща направени по делото разноси, на основание чл.78, ал.1 ГПК.

РЕШЕНИЕТО подлежи на въззивно обжалване пред Варненски окръжен съд, в двуседмичен срок от получаване на съобщението от страните, че е изготвено и обявено.

Препис от настоящето решение да се връчи на страните по делото, заедно със съобщението за постановяването му на основание чл. 7, ал. 2 от ГПК.

Съдия при Районен съд – Варна: _____