

Изготвен казус

Д. Д. Н.

КАЗУС № 4

18.04.2026г. с

Елена Попова, Мирчо Найденов и Стефчо Топалов са съседи, живеят в триетажна жилищна кооперация, находяща се в гр. Петрич.

Елена Попова е собственик на апартамент, находящ се на първия етаж, Мирчо Найденов е собственик на апартамент на втория етаж, а Стефчо Топалов е собственик на апартамент на третия етаж.

През 2021 год. Топалов извършил цялостен ремонт на апартаментата си, без да иска разрешение от съседите си, като извел канализационната тръба, която е обща част по фасадата на сградата, от третия етаж нагоре.

Вследствие на създаденото неудобство, Елена Попова и Мирчо Найденов провели разговор със съседа си Стефчо Топалов и му обяснили, че с извеждането на тръбата се появили проблемите: препятства се свободното движение на влага и миризми, загрозява се фасадата на сградата, получава се отливане на вода по тръбата, по цялата фасада на сградата и по стълбището, което през зимните месеци замръзва, поради стичането на вода от тръбата.

Стефчо Топалов отказал да предприема каквито и да било действия.

Елена и Мирчо предявили срещу него иск пред районен съд да преустанови неоснователните си действия, като премахне изведената по фасадата на сградата канализационна тръба и възстанови първоначалното положение на канализационното съоръжение.

В срока по чл. 131 ГПК ответникът предявил насрещна искова молба, в която заявил, че съседката му Елена Попова е извършила ремонт в банята на жилището си на първия етаж, като променила местоположението на тоалетната чиния, изместила каналите за чиста и мръсна вода, премахнала стена в банята, като по този начин се усещали миризми, вкл. на третия етаж и се застрашавала конструкцията на цялата сграда. Направил искане тя да преустанови неоснователните си действия, както и да възстанови състоянието на банята и тоалетната, каквото е било преди ремонта.

Пред първата инстанция са събрани писмени и гласни доказателства, и са изслушани две експертизи.

От доказателствата се установява, че с извеждането на канализационната тръба по фасадата на жилищната сграда от третия етаж нагоре се появили неприятни миризми във всички етажи на сградата, влага и теч по фасадата, както и на общото стълбище, което през зимата замръзва.

За ремонта в банята на Елена Попова се установява, че не са измествани канали за чиста и мръсна вода, няма засягане на основните конструктивни елементи на сградата и извършеното по никакъв начин не пречи на нормалното отвеждане на замърсен въздух, шум и миризми.

18.04.2026г.

ВЪПРОСИ:

1. Посочете правната квалификация на предявените искове и кои са надлежните страни по всеки от тях.
2. Кой е местно компетентният районен съд по предявените искове? Подлежат ли на вписване исковите молби?
3. Дължи ли съдът произнасяне по всеки един от предявените искове? Ако съдът се произнесе само по единия иск, как може да се защити страната, предявила иска, по който няма произнасяне?
4. Как се разпределя доказателствената тежест между страните?
5. С оглед на събраните доказателства, как следва да се произнесе съдът?

Отговори на Казус № 4 по гражданско – правни науки

Въпрос № 1: Посочете правна квалификация на предявените искове и кои са надлежни страни по всеки от тях.

Отговор:

С първоначалната искова молба, депозирана от Елена Попова и Мирчо Найденов, са предявени два субективно съединени иска с правна квалификация по чл. 109 ЗС /негаторен иск/. Ищци са Елена Попова и Мирчо Найденов, а надлежен ответник е Стефчо Топалов. Ищците са обикновени другари, защото всеки от тях защитава своето право на собственост върху самостоятелен обект в общата жилищна сграда. Предмет на исковете е правото на всеки от тях спрямо ответника да преустанови неоснователните си действия, като премахне изведената по фасадата на сградата канализационна тръба и възстанови първоначалното положение на канализационното съоръжение.

Предявеният насрещен иск с ищец Стефчо Топалов против Елена Попова като ответник, също е с правна квалификация чл. 109 ЗС /негаторен иск/. С него ищецът Стефчо Топалов търси защита на свое самостоятелно право на собственост - иска тя да преустанови неоснователните си действия като възстанови състоянието на обекта преди ремонта.

Всичките предявени негаторни искове са осъдителни.

Въпрос № 2: Кой е местно компетентният районен съд по предявените искове? Подлежат ли на вписване исковите молби?

Отговор:

Местно компетентният районен съд, който следва да се произнесе по предявените искове, е Районен съд Петрич, доколкото процесната сграда, в която собственост притежават страните, се намира в гр. Петрич. В случая е приложима разпоредбата на чл. 109 ГПК, според която исковете за вещни права върху недвижим имот, за делба на съсобствен недвижим имот, за граници и за защита на нарушено владение върху недвижим имот се предявяват по мястото, където се намира имотът.

Негаторните искове са за защита на вещни права /петиторна защита/, поради което е приложима посочената процесуална норма, а не разпоредбите на ГПК, регламентиращи общата местна подсъдност.

Посочената специална местна подсъдност по чл. 109 ГПК е задължителна и за нея съдът следи служебно – чл. 119, ал. 2 ГПК.

Исковите молби – първоначална и насрещна, не подлежат на вписване. По отношение на този въпрос е постановена задължителна съдебна практика, обективирана в т. 1 на Тълкувателно решение № 4/2015 гр.София, 06.11.2017

год. на Върховния касационен съд на Република България, ОСГК. В мотивите на този задължителен акт на съда е посочено, че на вписване подлежат само актовете и исковите молби, за които с изрична законова разпоредба е предвидено вписване: в чл.112 - чл.116 от Закона за собствеността, в някои други закони /например в ЗЗД/ и в Правилника за вписванията. Съгласно чл.114, ал.1, б."в" ЗС и чл.11 от Правилника за вписванията вписват се исковите молби за постановяване на съдебни решения по чл.112, ал.1, б."з" ЗС /съответно решения по чл.4, б."з" от Правилника за вписванията/, а съгласно чл.112, ал.1, б."з" ЗС на вписване подлежат всички съдебни решения, които заместват актовете по чл.112, ал.1, б."а" ЗС. С изменението на чл.112, ал.1, б."а" ЗС, публ. в ДВ бр.34 от 2000 г., бе прието, че се вписват не само актовете, с които се прехвърля правото на собственост или се учредява, прехвърля, изменя или прекратява друго вещно право върху недвижими имоти, но и актовете с които се признават такива права.

С оглед тези разпоредби на ЗС и Правилника за вписванията, исковите молби по икове с правна квалификация чл.109 ЗС не подлежат на вписване, тъй - като решенията по тези икове нито учредяват, прехвърлят, изменят или прекратяват, нито признават право на собственост върху недвижими имоти или друго вещно право върху такива имоти.

Въпрос № 3: Дължи ли съдът произнасяне по всеки един от предявените икове? Ако съдът се произнесе само по единия иск, как може да се защити страната, предявила иска, по който няма произнасяне?

Отговор:

Съдът дължи произнасяне по всеки от предявените икове. Предявяването на насрещния иск и приемането му за съвместено разглеждане във висящото исково производство е при условията на последващо обективно кумулативно съединяване. Налице са условията на чл. 211, ал. 1 ГПК, тъй като е спазен преклузивният срок, налице е обща родова подсъдност и има връзка с първоначалните икове /общ обект на правата по тях/.

При положение, че съдът се произнесе само по един от предявените икове, страната предявила иска, по който няма произнасяне, може да се защити, като поиска допълване на съдебното решение по реда на чл. 250 ГПК. Срокът за това е регламентиран в разпоредбата на чл. 250, ал. 1 ГПК и е едномесечен от връчване на решението /ако е обжалваемо/ или от влизането му в сила /ако е окончателно/.

Ако страната не направи искане за допълване на съдебното решение, тя може в последващ исков процес да предяви отново същия иск, тъй като при непроизнасяне от страна на съда с диспозитив на съдебен акт не се формира сила на пресъдено нещо.

Въпрос № 4: Как се разпределя доказателствената тежест между страните?

Отговор:

По всеки от предявените искове с правна квалификация по чл. 109 ЗС ищците следва да докажат, че са собственици на имотите и че ответниците извършват неоснователни действия, с които пряко или косвено се създават пречки за упражняване правото на собственост на предявилите претенции лица.

В мотивите на Тълкувателно решение № 4/2015 гр.София, 06.11.2017 год. на Върховния касационен съд на Република България, ОСГК е прието, че негаторният иск е такъв за защита на собствеността, наред с ревандикационния по чл. 108 от ЗС, но за разлика от последния, е отрицателен, защото предмет на делото не е нито правото на собственост върху засегнатия имот на ищеца, нито правото на собственост върху пречещия имот на ответника. Правото на собственост върху тези два имота има значение за основателността на негаторния иск, но те остават вън от предмета на делото /по тях съдът се произнася само в мотивите на решението като по преюдициални правоотношения/ и по тях не се формира сила на пресъдено нещо. Следователно правото на собственост следва да бъде доказано при условията на пълно и главно доказване, макар и съдът да не се произнася по този въпрос в диспозитива на съдебния си акт.

По-конкретно, по предявената първоначална искова молба, при условията на пълно и главно доказване, ищците следва да установят, че са собственици на самостоятелни обекти и че ответникът Стефчо Топалов извършва неоснователни действия, с които им създава пречки за упражняване на правото им на собственост в пълен обем, а именно, че е налице неправомерно изместване на канализационната тръба, което освен че е сторено без съгласието на останалите живущи в сградата, им създава пречки за нормалното и пълноценно ползване на жилищата им.

По насрещния иск ищецът, при условията на пълно и главно доказване, следва да докаже, че е собственик на самостоятелен обект – апартамент на третия етаж, както и че съседката му Елена Попова е извършила ремонт в банята, изразяващ се в изместване на канали за чиста и мръсна вода, както и премахване на стена, вследствие на което се усещат миризми, вкл. на третия етаж, както и че е застрашена конструкцията на цялата сграда и с тези

действия се създават пречки за нормалното и пълноценно ползване на жилището на ищеца по насрещния иск.

Ответниците по предявените искове могат, но не са длъжни, да проведат насрещно доказване, като оспорват фактите, въведени от ищците. При условие, че са въвели защитни възражения, са длъжни при условията на пълно и главно доказване да установят фактите, на които се основават.

Въпрос № 5: С оглед на събраните доказателства, как следва да се произнесе съдът?

Отговор:

С оглед данните по казуса, съдът следва да се произнесе с осъдителен диспозитив по първоначалните искове - да осъди ответника Стефчо Топалов да преустанови неоснователните си действия, като премахне изведената по фасадата на сградата канализационна тръба и възстанови първоначалното положение на канализационното съоръжение от преди това.

С отделен диспозитив съдът следва да отхвърли насрещния иск на Стефчо Топалов срещу Елена Попова като неоснователен и недоказан.

Произнасянето следва да е в тази насока, доколкото от доказателствата по делото се установява, че с извеждането на канализационната тръба по фасадата на жилищната сграда от третия етаж нагоре се повили неприятни миризми във всички етажи на сградата, влага и теч по фасадата на сградата, както и на общото стълбище на сградата, която през зимата замръзва. Извършените действия от Топалов са създали пречки на ищците да упражняват правото си на собственост върху самостоятелните си обекти в сградата.

Насрещният иск срещу Елена Попова е изцяло неоснователен, тъй като не се засяга упражняване на правото на собственост на Топалов върху апартамента му. Според данните от казуса при извършения ремонт от Попова в банята не се установява да са измествани канали за чиста и мръсна вода, няма засягане на основните конструктивни елементи на сградата и извършеното от нея по никакъв начин не пречи на нормалното отвеждане на замърсен въздух, шум и миризми.

Решение № 330/12.10.2023 год., по гр. д. № 10/2022 год. на РС-Петрич, Решение № 489/21.10.2024 год. по гр.д. № 340/2024 год. на ОС-Благоевград и Определение № 3364/26.06.2025г., по гр.д. № 1284/2025г. на ВКС ІГО, 2 състав.