

# РЕШЕНИЕ

№ 279

гр. Благоевград, 17.05.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**ОКРЪЖЕН СЪД – БЛАГОЕВГРАД, ТРЕТИ ВЪЗЗИВЕН  
ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ**, в публично заседание на двадесет и седми април  
през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Петър Узунов

Членове: Вера Коева  
Емилия Дончева

при участието на секретаря Катерина Пелтекова  
като разгледа докладваното от Вера Коева Въззивно гражданско дело №  
20231200500225 по описа за 2023 година

и за да се произнесе, взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 258 и сл. ГПК.

Образувано е по въззивна жалба с вх.№ 903507/30.12.2022г., подадена от Л. В. Л., с ЕГН \*\*\*\*\* и М. Д. Л., с ЕГН \*\*\*\*\* и двамата с адрес: с.\*\*\*, община Благоевград, ул.\*\*\*, чрез пълномощник адв.Д. С., против Решение № 906924/21.11.2022г., постановено по гр.д.№ 444/2020г. по описа на РС Благоевград.

С въззивната жалба решението се обжалва изцяло, както по предявения негаторен иск, така и по насрещния – за разпределение право на ползване.

Твърди се, че обжалваното решение е неправилно, постановено при нарушение на материалния закон, на съдопроизводствените правила и необосновано.

По негаторния иск се изтъква, че неправилно, в нарушение на приложимия материален закон и на съдопроизводствените правила, съдът е отхвърлил предявеният иск. Изтъква се, че съдът, в нарушение на правилата за разпределение на доказателствената тежест, е направил неправилен извод, че процесните обекти, които се иска да бъдат осъдени ответните страни да премахнат – стоманобетонно стълбище, цветарника и навеса, не препятстват ползването на гаража и респ. на дворното място от ищите.

Твърди се, че ищите при условията на пълно и главно доказване са установили, че процесните обекти /строежи/ им пречат на пълноценното ползване на собствеността им. Направен е анализ на събраните доказателства в тази насока - изводите на вещото лице, както и на показанията на посочените от ищите свидетели, като се обобщава, че от тези доказателства се извежда извод, че фактическите действия на ответниците по поддържане и ползване на цветарника и стълбището пречат на допустимото, пълноценно и

безпрепятствено ползване на гаража за обслужване, гариране и паркиране на МПС, т.е. за ползване на гаража по предназначение. Поддържа се, че са налице пречки по ползване на гаража по-големи от обикновените. Самото ситиране на стълби пред гаража пречи на правото на ишците, загрозяват фасадата на сградата и гаража, пречат на ослънчаването на сградата. Твърди се доказан фактът на пречене и на навеса, като недопустимо от експертизата са почерпени данни за факта на ползване.

Изтъква се постановяване на решението в тази част при нарушение на съдопроизводствените правила, при неизяснена, непълна фактическа обстановка, при неправилен анализ на доказателствата с избирателно кредитиране на свидетелските показания.

По иска по спорна съдебна администрация по чл.32, ал.2 ЗС се оспорва като незаконосъобразен избрания вариант трети от заключението на вещото лице за разпределение ползването на общото място. Поддържа се, че най – целесъобразен такъв е вариант шести от експертизата. Излагат се подробни съображения относно избора на този вариант, като съответстващ на квотите на собственост, най – целесъобразен с оглед на реалното ползване, съществуващото положение и отношенията между страните.

Иска се постановяване на решение, с което обжалваното такова да се отмени изцяло и се постанови ново, с което да се уважи предявения негаторен иск изцяло, както и да се разпредели правото на ползване на недвижимия имот по вариант шести от заключението на вещото лице.

Прави се искане за събиране на гласни доказателства – при довеждане на двама свидетели за установяване на обстоятелства относно ползване на площта пред гаражите преди и към момента на изграждане на стълбището и цветарника; била ли е определена площта за индивидуално ползване на някоя от страните или праводателите ѝ или е била определена за общо ползване или за участък от преминаване; давал ли е съгласие праводателят на ишците за изграждане на процесните обекти и по какъв начин е ползван имота.

Искането за събиране на допълнителни гласни доказателства се поддържа с твърдението за допуснато от първоинстанционният съд съществено нарушение на съдопроизводствените правила на чл.146, ал.1, т.5 ГПК. Твърди се, за да отхвърли иска по чл.109 ЗС по отношение на стоманобетонното стълбище и бетонния цветарник съдът се е позовал на липса на посочени от ишците доказателства по отношение на факти – за право на ишците да ползват самостоятелно пространството, заето от стълбището и цветарника или че това пространство е било определено за общо ползване, за които факти при разпределение на доказателствената тежест от съда не са дадени указания за установяването от им от ишците.

Представя се и се иска да се приеме като писмено доказателство - писмо с изх.№ БЛ – 1001 – 01-015/22.11.2022г. на началника на РДНСК – Благоевград.

В срока по чл.263 от ГПК не е подаден отговор на въззивната жалба от насрещните въззивируеми страни.

Съдът, като взе предвид оплакванията в жалбата, доводите и съображенията, изложени от страните, и като разгледа и прецени събраните по делото доказателства, намира за установено от фактическа и правна страна следното:

Производството е образувано по искова молба от Л. В. Л. и М. Д. Л., с която против Р. К. И. и Н. Д. И. - е предявен иск с правно основание чл. 109 ЗС – за осъждане на ответниците да преустановят неоснователните си действия, с които пречат на ишците да упражняват в пълен обем правото си на собственост върху следните имоти: ГАРАЖ, изграден в източната страна на УПИ ХІ-59 (единадесет имот с планоснимачен номер петдесет и девет) откъм регулационната линия с УПИ Х - 60, с квадратура на гаража от 18

кв.м. (осемнадесет квадратни метра) по плана на село \*\*\*, община Благоевград, одобрен със заповед № 250/21.09.1984г., частично изменение на уличната регулация със заповед № 1043/10.10.2002г., с квадратура на УПИ от 720 (седемстотин и двадесет) квадратни метра, при съседни на УПИ: от две страни улици, УПИ Х-60 и УПИ XII-58, както и 1/2 идеална част от УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ XI-59 по плана на село \*\*\*, община Благоевград, одобрен със заповед № 250/21.09.1984г., частично изменение на уличната регулация със заповед № 1043/10.10.2002г., с квадратура на целия УПИ от 720 (седемстотин и двадесет) квадратни метра, при съседни на УПИ: север - общинско място, изток, УПИ Х-60, юг улица, запад - УПИ XII-56, като премахнат за своя сметка:

1. ДЪРВЕН НАВЕС, с размери: ширина - 3,00 м. (три метра), дължина 6,00 м. метра), с променлива височина - от около 2,00 м. (два метра) - 2,20 м. (два метра и двадесет сантиметра), който навес е изпълнен от: дървени колони /подпори/, покрит с еднокатен покрив, с наклон и който навес е ограден от две страни с дървени елементи височина на дървените елементи, от 1,00 м. (един метър). Дървеният навес е изграден върху покривната плоча на собствения на ищите ГАРАЖ, разположен в източната страна на УПИ XI-59, откъм регулационната линия е УПИ Х - 60, с квадратура на гаража от 18 кв.м., по плана на село \*\*\*, община Благоевград, одобрен със заповед № 250/21.09.1984г., частично изменение на уличната регулация със заповед № 1043/10.10.2002г., с квадратура на УПИ от 720 квадратни метра, при съседни на УПИ: север - общинско място, изток, УПИ Х-60, юг улица, запад - УПИ XII-56.

2. стоманобетонно СЪЛБИЩЕ, с размери: ширина от 0,80 м. (осемдесет сантиметра) - 1,00 м. (един метър), дължина - около 4,00 м. (четири метра) и височина - 2,00 м. (два метра) - 2,20 (два метра и двадесет сантиметра), изпълнено цялото от излят бетон и стоманобетонни елементи, прикрепено здраво и трайно към земята. Сълбището е изпълнено от нивото на терена (дворното място) и във височина, стига до нивото на покривната плоча на гаража и е ситуирано пред същия този ГАРАЖ, находящ се в източната страна на УПИ XI-59, откъм регулационната линия с УПИ Х - 60, с квадратура на гаража от 18 кв.м., по плана на село \*\*\*, община Благоевград, одобрен със заповед № 250/21.09.1984г., частично изменение на уличната регулация със заповед № 1043/10.10.2002г., с квадратура на УПИ от 720 квадратни метра, при съседни на УПИ: север - общинско място, изток, УПИ Х-60, юг улица, запад - УПИ XII- 56;

3. бетонен ЦВЕТАРНИК, с размери: ширина от 0,80 м. (осемдесет сантиметра) - 1, 00 м. (един метър), дължина - около 2,00 м. (два метра) и височина около - 1,00 м. един метър), изпълнено цялото от излят бетон/цимент и стоманобетонни елементи, прикрепено здраво и трайно към земята. Бетонният цветарник е изграден в УПИ XI-59 по плана на село \*\*\*, община Благоевград, одобрен със заповед № 250/21.09.1984г., частично изменение на уличната регулация със заповед № 1043/10.10.2002г., с квадратура на целия УПИ от 720 квадратни метра, при съседни на УПИ: север - общинско място, изток, УПИ Х-60, юг улица, запад - УПИ XII-56. □ Посоченият обект (бетонен цветарник) е разположен между изградените в същия поземлени имот два броя гаражи и улица „\*\*\*\*“ по плана на село \*\*\*.

В срока за отговор от ответните страни е подаден насрещен иск с правно основание чл.32, ал.2 ЗС, който е приет за съвместно разглеждане, с който се иска да се разпредели правото на ползване между страните, съобразно квотите на собственост върху недвижимия имот УПИ XI 59 по плана на село \*\*\*, целият УПИ с площ от 720,00 кв.м., с административен адрес село \*\*\*, община Благоевград, ул. „\*\*\*\*“ № 38.

С обжалваното решение № 906924/21.11.2022г. негативният иск е отхвърлен изцяло като неоснователен, а правото на ползване на недвижим имот УПИ XI-59 по плана на с.\*\*\*, община Благоевград, одобрен със заповед № 250/21.09.1984г., частично изменение на уличната регулация със заповед № 1043/10.10.2002г., с квадратура на целия УПИ от 720 квадратни метра, при съседни на УПИ: север - общинско място, изток, УПИ X-60, юг улица, запад - УПИ XII-56, с административен адрес село \*\*\*, община Благоевград, ул. „\*\*\*“ № 38, е разпределен между страните по вариант трети, представляващо Приложение № 3 към заключението от 25.03.2022г. на вещото лице инж. Х.Г./, отразен на скица, находяща се на л. 195 от делото, като е постановено скицата да е неразделна част от решението.

Решението се обжалва от въззивниците изцяло, както по отношение на отхвърления изцяло негативен иск, така и по отношение на избрания вариант на разпределение на ползването.

От събраните гласни и писмени доказателства се установява, а и между страните не са спорни следните факти, че – ищите Л. Л. и М. Л. са съпрузи, сключили граждански брак на 15.12.1996г. / удостоверение за сключен граждански брак, серия № 086437/13.12.1996г./, както и ответниците – Р. К. И. и Н. Д. И. са също съпрузи, сключили граждански брак на 15.02.1998г. /удостоверение за сключен граждански брак, издадено въз основа на акт за граждански брак № 45/15.02.1998г./.

Не е спорен и фактът, че праводателите на страните съответно Д.К. И. / на ищата М. Д. Л./ и К.К. И. /на ответника Р. К. И./ са били признати за собствени на основание давностно владение на жилищната сграда, построена в парцел VIII, пл. № 39, кв. V, по плана на село \*\*\*, при съседни: улица, Д.К., Б.М. и място на АПК, видно от нотариален акт № 60, том II, дело № 269 / 1977 г. от 27.07.1977г.

Със Строително разрешение № 10-2 от 16.03.1979г., изд. от Председателя на ГОНС, на Д.К. М. (Д.К. И. - баща на ищата-Удостоверение за идентичност на имена № 82/12.03.1987г.) и на К.К. И., е разрешено да пристроят пристройка към жилищна сграда /мазе изток/ 2бр. помещения върху 57,60 кв.м. и 2 броя гаражи (с обща площ 32 кв.м) по одобрен архитектурен проект на място в кв.5, парцел VIII, при съседни: Д.К., К.Б., след строителна линия, дадена от КРН. По делото е представен и Проект „Пристройка към жилищна сграда на Д. и К.К.и И.и“, с \*\*\* е одобрен на 12.09.1978г. От приложените арх. проекти за пристройката е видно, че първоначално къщата е била със застроена площ 75,09 кв.м. и след пристрояването е със застроена площ 132,69 кв.м.

На 20.11.2006г. с Договор № 254-00-00310 за продажба на недвижим имот - частна общинска собственост по реда на глава IV от Закона за общинската собственост, вписан в СлВп с вх. рег. № 4151/12.12.2006г., акт № 30, Д.К. И., е придобил правото на собственост върху 1/2 (една втора) идеална част от Урегулиран поземлен имот XI — 59, по плана на с. \*\*\* по време на брака си с Р.М. И..

На 20.11.2006г. с Договор № 254-00-00311 за продажба на недвижим имот - частна общинска собственост по реда на глава IV от Закона за общинската собственост, вписан в СлВп с вх. рег. № 4152/12.12.2006г., акт № 31, К.К. И., е придобил правото на собственост върху 1/2 (една втора) идеална част от Урегулиран поземлен имот XI — 59, по плана на с. \*\*\* по време на брака си с П.К. И..

На 20.10.2010г., с договор за покупко — продажба, обективиран в Нотариален акт № 134, том IV, рег. № 12184, дело № 654/2010г., вписан в СлВп - Благоевград, при АВ — София, с вх. рег. № 3476/20.10.2010г., акт № 65, том XII, ищите, възмездно, в законов режим на съпругеска имуществена общност и при равни права, са придобили от Д. И. и Р. И. следния недвижим

имот: ЗАПАДНАТА КЪЩА - БЛИЗНАК от ДВУЕТАЖНА МАСИВНА ЖИЛИЩНА СГРАДА, със застроена площ от 57,60 кв.м., ведно с МАЗЕ, с квадратура от 36 кв.м. и ТАВАН, с квадратура от 60 кв.м., както и ГАРАЖ, изграден в източната страна на УПИ откъм регулационната линия с УПИ Х - 60, с квадратура на гаража от 18 кв.м. и НАВЕС с оградни стени, със застроена площ от 16 кв., изградени в УПИ XI — 59 по плана на село \*\*\*, община Благоевград, одобрен със заповед № 250/21.09.1984г., частично изменение на уличната регулация със заповед № 1043/10.10.2002г., с квадратура на УПИ от 720 кв. м., при съседи на УПИ: от две страни улици, УПИ Х-60 и УПИ XII-58.

На 22.11.2010г., с договор за покупко - продажба, обективиран в Нотариален акт № 43, том V, рег. № 13475, дело № 752/ 2010г., вписан в СлВП — Благоевград, при АВ — София, с вх. рег. № 3950 / 22.11.2010г., акт № 189, том XIII, дело № 2354/2010г., ищите, възмездно, в законов режим на съпругеска имуществена общност и при равни права, са придобили 1/2 (една втора) идеална част от поземления имот - УПИ XI-59, площ 720 кв.м., по плана на населеното място, при посочени по-горе съседи.

С нотариален акт за удостоверяване право на собственост върху недвижим имот на основание давностно владение № 73, том III, рег. № 6782, дело № 424/2011г. К.К. И. и П.К. И. са признати за собственици в режим на законов общност на основание давностно владение на следния недвижим имот, находящ се в село \*\*\*: Източният близък от двуетажна масивна жилищна сграда, който източен близък се състои от: първи етаж, включващ: мазе със застроена площ 70 кв.м. и гараж със застроена площ от 18кв.м., втори етаж със застроена площ от 110 кв.м., включващ две спални, хол, кухня, баня с WC и две тераси и таван със застроена площ 90кв.м.,както и второстепенна масивна сграда с начин на ползване „лятна кухня“, със застроена площ 28кв.м., които сгради са построени в Урегулиран поземлен имот XI, планоснимачен №59, в квартал 6 по плана на с.\*\*\*, Община Благоевград, е площ на УПИ от 720кв.м., съгласно Застроително-регулационен план, одобрен със Заповед №250/21.09.1984г. и Кадастрален план, одобрен със Заповед №250/21.09.1934г., при граници (съседи) на УПИ по скица: от две страни улици; УПИ Х-60 и УПИ XII-58.

С нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот №97, том III, рег.№7014, дело №454 от 2011г. на РС-Благоевград, вписан в СВ Благоевград с Акт №131, том VII, дело №1149/2011г. К.К. И. и П.К. И. са продали на сина си Р. К. И. по време на брака му с Н. И. следните недвижими имоти, придобити по време на брака им в законов режим на общност, находящи се в с.\*\*\*, Община Благоевград, а именно: 1/2 ид.част от УПИ XI, с планоснимачен №59 по плана на с.\*\*\*, община Благоевград, одобрен със Заповед №250/21.09.1984г., с площ от 720кв.м., при граници (съседи): север - общинско място, изток - УПИ Х-60, юг - улица, запад - УПИ XII-56 и Източният близък от двуетажна масивна жилищна сграда, който източен близък се състои от: първи етаж, включващ: мазе със застроена площ 70 кв.м. и гараж със застроена площ от 18кв.м., втори етаж със застроена площ от 110 кв.м., включващ две спални, хол, кухня, баня с WC и две тераси и таван със застроена площ 90кв.м.,както и второстепенна масивна сграда с начин на ползване „лятна кухня“, със застроена площ 28кв.м., които сгради са построени в Урегулиран поземлен имот XI, планоснимачен №59, в квартал 6 по плана на с.\*\*\*, Община Благоевград, е площ на УПИ от 720кв.м., съгласно Застроително-регулационен план, одобрен със Заповед №250/21.09.1984г. и Кадастрален план, одобрен със Заповед №250/21.09.1934г., при граници (съседи) на УПИ по скица: от две страни улици; УПИ Х-60 и УПИ XII-58.

Видно от представени и приети по делото два броя свидетелство да регистрацията част I ищецът Л. В. е собственик на два броя леки автомобили.

С Удостоверение № 152/21.02.2006г., издадено от Община Благоевград

е удостоверявано, че отдел „АСК“ е издало същото в уверение на това, че в УПИ XI-59 кв. 6 по плана на с. \*\*\* няма незаконно строителство. По отношение на същото е открито производство по реда на чл. 193 от ГПК като е оспорено съдържанието в частта на удостовереното, че няма незаконно строителство.

От писмо с рег. №БЛ1001-00-598/24.06.2022г. на Началник РДНСК Благоевград, Заповед №1298/28.06.2022г. на Община Благоевград, Писмо с изх. №П-00-1427/30.06.2022г. и писмо от началника на РДНСК Благоевград от дата 21.09.2022г. се установява, че ищците Л. и М. Л.и са подали сигнал за изградени без разрешение за поставяне и разрешение за строеж в процесния имот „дървен навес, стоманобетонно стълбище и цветарник“, по който се извършва проверка, като към момента на приключване на устните състезания проверката не е приключила.

От въззивната инстанция е прието като писмено доказателство Констативен протокол от 11.07.2022г. от служители АСК при община Благоевград по повод извършена проверка по жалба на въззивниците за незаконно строителство в УПИ XI – 59, кв.6 по плана на с.\*\*\* в имот с идентификатор 03664.501.406.

След извършване на проверката е констатирано, че в одобрените на 12.09.1978г. инвестиционни обекти и впоследствие нанесените поправки на 04.07.1980г. от Главния архитект на община Благоевград липсват въпросните стоманобетонни стълби и цветарник, но със елен цвят е отразен навесът, който също е предмет на сигнала.

От извършените на място измервания на навеса е констатирано, че е изпълнен с минимални отклонения в дължината, което се смята за несъществено и работната група заключава, че не са налице условия и предпоставки за образуване на административна преписка по ЗУТ.

Относно изграденото стоманобетоново стълбище, същото е изпълнено на регулационната линия на УПИ XI – 59, кв.6 по плана на с.\*\*\*, имот с идентификатор 03664.501.406, като е долепена до съществуваща стоманена стълба в УПИ X, кв.6 по плана на с.\*\*\*, имот с идентификатор 03664.501.60 по КК на с.\*\*\*. Стълбата е изпълнена с цел преодоляване денивелацията и с цел обслужване на второто ниво на жилищната сграда, както за достъп до останалата част от двора.

Относно цветарника, същият е изпълнен на регулационната линия на УПИ XI – 59, кв.6 по плана на с.\*\*\*, имот с идентификатор 03664.501.406 по КК на с.\*\*\*, до съществуващата стена в УПИ X, кв.6 по плана на с.\*\*\*, имот с идентификатор 03664.501.60 по КК на с.\*\*\*. Посочени са размерите и е отразено, че представлява парков елемент, съгласно чл.151, ал.1, т.12 от ЗУТ и не може да бъде констатиран като незаконно строителство по см. на ЗУТ, съответно не следва да бъде образувана административна преписка по реда на ЗУТ.

Според събраните гласни доказателства се установява следното:

Свидетелката Г.Я., сочи в показанията си, че ищците Л. и М. имат гараж, който не използват, защото няма достъп до него, защото братовчедът на М. не им дава достъп до гаража, въпреки подаваните в общината жалби. Соци, че на двора има алея- цветарник и Л. не може да влезе пред гаража и да си паркира колата, като този цветарник е от страна на братовчедата, вижда се от улицата и представлява циментова алея, насадена със цветя, висока около 80 см или един метър, което е на алеята, който цветарник е на границата със съседния имот и е по цялата граница до стълбите, който се поддържа от Р. и Н.. Посочва, че има изградено стълбище, което се намира почти пред гаража до гаража на Л., което е циментово, с железен парапет, с бетонизиран обков, почва от алеята за цветята и стига до покрива на гаражите на Л.. Свидетелката твърди, че няма как да влезе в гаража Л., защото е виждала, че

не може да се отвори вратата на гаража от самото стълбище. Две врати са, като вратата, която е от към стълбището, до цветарника, не може да се отвори изцяло. Твърди, че от самия цветарник не може да влезе кола в гаража, като и няма възможност под стълбището да се мине с кола. Сочи още, че М. и Л. нямат достъп до гаража и нямат багаж в него. Братовчедите им не им дават да влязат през портала, който е заключен и не могат да влязат в гаража си. Свидетелката заявява още, че над гаражите има навес от дървена конструкция, изграден от Р. и баща му и минава над гаража на Л., като ответниците събират гости там, над гаража на плочата. Най-свободно място има пред двата гаража.

Св. О.Л. потвърждава в показанията си, че в процесния имот страните имат изградени два гаража един до друг в имот, в който има изградена къща близнак, в която живеят. Сочи, че пред единия от гаражите има алея, която е бетонирана и има саксии, след това има стълби, от които трудно може да се мине пред гаража на Л.. Стълбите вървят от нивото на терена към плочата на гаража, като тези стълби се ползват от съседите на Л.. Свидетелят заявява, че знае, че Л. не може да си вкарва колата, защото входната врата пред гаражите е затворена, тя дели улицата от дворното място. Сочи, че вратата е желязна, голяма врата и след това започва цветарника и стълбите нагоре, като цветарника е висок около 70 см или 80 см., а стълбището е бетон, стръмно и води до плочата на гаража. Това стълбище е от около 10 години. Посочва още, че има изграден и навес, покрив върху гаража на Л., който се ползва от другия човек, като ищецът няма достъп до него, не може да се качи. Споделя, че мисли, че не могат да влязат с колата, за да я вкарат в гаража, ако спре няма как да слезе, вратата закача в стълбището, мястото под стълбището е малко, за да се мине с кола. Пред двете къщи отпред няма свободно място, има една пътечка за Л. и съседа му също си има отделна пътечка за къщата. Две врати има, разделени с дувар, висок около 4 метра.

Свидетелката Л.А. също потвърждава, че странните живеят в къща – близнак, като сочи в показанията си, че в имота има свободно дворно място там, където са гаражите, които са от страната на къщата, която ползват роднините на въззивниците. И двете страни имат гаражи един до друг. Сочи също, че има изградено бетонно стълбище до гаража на М. и Любчо и се качва до плочата на гаражите, като отгоре над гаражите има навес, който не е построен от тях. Свидетелката споделя, че от страна на гаража имали стълбище, но те не са го строили, много отдавна си спомня, че тези хора имали стълбище до къщата, както Л. и М. си имат стълбище, за да се качват към задната част на парцела, където е терасиран парцела, но тези стълби се премахнали и след това се построили тези стълби, които се качват над гаража на Л. и М.. В същото време сочи, че не си ги спомня старите стълби. Преди това нямало бетонен цветарник. Твърди, че в момента Л. и М. нямат достъп до гаражите и до дворното място пред гаражите, които се ползват от чичото и стринката, което го знае от Л. и М.. Заявява, че М. и Л. имат две коли и си ги паркират на улицата, защото не могат да влизат през тези врати, металните, като това положение е повече от 10 или 12 години. Свидетелката сочи, че ищите не могат да ползват нищо, защото нямали достъп, както и че не могат да маневрират с колата си и да паркират, тъй като мястото е иззето от цветарник, излят от бетон, висок е под метър, 70 см или 80 см. Цветарника е около метър широк, посадени са цветя. От Л. и от М. знае, че те не ползват навеса, а се ползват от другите хора, роднините им.

Свидетелят Б.К. заявява в показанията си, че познава ответниците, които живеят с ищите в един имот, в който има изградени и два гаража, покрай които има стълбище, което води към втория етаж, собственик на единия гараж, който е залепен до стената е Р. и съответно техните братовчеди са собственици на другия гараж. Свидетелят заявява, че от както е влязъл там за първи път 1990 година тогава още покойния брат на К. И. –Д. /праводателя

на ищците/ имал червен „Москвич“, който вкарвал в гаража. Заявява, че още тогава стълбището си било, където е сега, като не знае преди това дали е имало друго стълбище. Сочи още, че ищецът Л. имал лек автомобил „Голф“ и е виждал същия да ремонтирал двигатели вътре в гаража, както и преди 10 години го виждал и да паркира, но последните 5 години не е виждал да прави ремонти. След като починал Д. е виждал жито в гаража на Л.. Свидетелят сочи, че е виждал да се влиза с кола в гаража, независимо от стълбището, не мисли, че са възпрепятствани роднините на Р. да влизат през входната порта. Споделя, че между двете къщи има ограда, като дължината е около метър и 15-20 см толкова е и височината ѝ. Задния двор също е разделен със стена. Това, което се намира зад самата къща и е разделено, като Р. си ползва отдясно частта нагоре към главния път и братовчедите от лявата страна. Виждал е гаража на ищците с напълно отворени врати, като се отвори и се застане перпендикулярно срещу гаража вратите се застопоряват. Свидетелят е категоричен в показанията си, че височината на стълбището не пречи да се отвори напълно лявата врата на гаража на братовчедите на Р. и сочи, че е високо е около 2.50 метра. Заявява още, че ответниците Р. и Н. нямат друг достъп освен през това стълбище. Над гаража има изграден дървен навес, който се ползва от Р. и съпругата му, който би трябвало да е построен през 1998 година от Р. и Н., но не знае дали е имало разрешение на собствениците.

Свидетелят също потвърждава, че в процесния имот има изграден цветарник, който не е точно срещу входната врата, както е врата се намира в нейния край и свободно може да се премине през него. Започва от входната врата на имота до стълбището и е изграден от бетон и отвън е измазан с мозайка, висок е около 70 см-80 см, с широчина около 80 см. Свидетелят К. сочи още, че външната входна метална врата на Р. и Н. се заключва, като и другите имат ключове. Това е ползвано от техните родители и още от тогава знае, че всички си имат ключ.

Свидетелката П. И., майка на ответника Р. И. заявява, че живее на партера на къщата, построена в процесния имот, като на втория етаж е синът ѝ. Твърди, че в тяхната част на двора са изградени гаражи и стълбище, покрай парцела и срещу стълбището има цветарник, защото не е имало как да се направи по друг начин навремето. Достъпът до втория етаж се осъществява от външните стълби над гаража и няма вътрешни стълби в къщата от първия за втория етаж. Сочи, че има малко дворно пространство пред къщата, което е разделно с една стена. Къщите имат таван, до който се стига по стълбище, което е изградено след свършването на гаражите, покрай мястото, откъдето се минава покрай къщата и се стига до капандурата. Сочи, че гаражите са изцяло в земята, като когато се изкопало за тях те отишли отдолу. Оттам нагоре има наклон и зад гаражите има наклон. Целия парцел е наклонен. Споделя, че в момента не е виждала ищците да ползват гаража, но си е заключен, техен си е. Баща им го ползвал, те също си вкарвали колата. Свидетелката твърди, че Л. правел ремонт на двигатели на трактори преди около 10 години, като склад за жито е ползван също и че тя лично е връчила ключа на ищцата за входната врата. Четиридесет години бащата на ищцата си вкарва и изкарвал колата, те също след това си вкарвали колата, а след това са решили да не я вкарват. Свидетелката сочи, че е виждала отворени вратите на техния гараж, като стълбището не пречи. Това са си го решили двамата братя, като гаражите са правени от двамата братя след 1977 година до 1978 или 1980 година тогава е изградено и стълбището. Заявява, че имало стълбище преди това изградено покрай къщата, а сега на това място на старото стълбище има тераса, отдолу е заградено, като пристройка и това било със съгласие на двамата братя. Старото стълбище много малко било ползвано, като първо било изградено стълбището до къщата и след това изградили другото стълбище, като старото е премахнато. Свидетелката твърди, че цветарника не пречи на паркирането, като той върви успоредно на самото стълбище, което е 80 см и цветарника е толкова – 80 см. Точно срещу вратата, малко по-надолу, срещу този



цветарник бил електрическият стълб на времето, когато започнали да изваждат земята, за да се правят гаражите този стълб пречел и нямало как да влязат машините. Наложило се да дойдат от „Енергото“ и да изместят стълба, като нямали право да изкопаят на равнение, както е парцела и останали около 70-80 см. Заради това ограничение е сложен цветарника там, този цветарник огражда земята, която е там, защото ако я няма тази стеничка земята ще се сравя към двора, където минават колите. Свидетелката сочи, че има изграден дървен навес над гаража, който ишците имат, само над техния гараж. Над гаража на Р. и Н. има пристроена кухня, която е направена със съгласието на брата на нейния съпруг. Навесът е дървен, отгоре има постелка. Едните греди са захванати за къщата от едната страна, а от другата страна е захванато с шпилки за стената на съседите. Тази стена лежи на плочата на съседите. Твърди, че решили да направят навеса, за да не навява сняг, дъжд. Твърди, че около 4 метра има разстояние да се вкарват колите пред гаражите. Между къщата и стълбището е това разстояние. Когато си е изкарвал колата от гаража е отварял вратата на гаража, докдето трябва. Виждала е напълно отворена вратата на другия гараж. Металната порта е широка около 3 метра, с резе от вътрешната страна. Вечер се заключва резето на вратата. Кучето не пречи на достъпа, то е малко и ги познава достатъчно добре другите собственици. Споделя, че отношенията между ишцата М. и ответника са влошени откакто вкарвали житото в гаража, може би преди 4 години. Тогава ответникът поискал да го махнат, тъй като се развъждат плъхове и мишки, като по този повод се влошили отношенията. Заявява, че ишците имат ключ от външната врата.

Свидетелят Х.Х. сочи в показанията си, че познава Р. и Н., като живее през три къщи. Споделя, че двамата братя К. и Д., след като купили къщата я разделили, както и парцела. Те и сега го ползват разделено. Соци, че в имота има изградени два гаража и там си вкарвали колите. Доколкото знае, когато ги строили единият бил на Д., който си вкарвал една червена кола – „Москвич“, а другия от брат му Ради. Споделя, че е виждал колата на Л.-„Голф“ там и е виждал да я вкарва в гаража. Той сеел посеви и слагал жито в собствения си гараж. Виждал го е да си ползва гаража може би преди една година. Заявява, че освен гаража от дясната страна, буквално на границата за зида, където е на съседите има стълби, тесни стълби с парапет, които са бетонни и водят за втория етаж на къщата, защото там всички къщи са външни стълби за втория етаж. Денивелацията е голяма и са нужни стълби, за да се качиш на етаж. Стълбите са изградени, когато са правени и гаражите. Твърди, че стълбите не пречат да паркира колата си в гаража, като и дядо му вкарвал колата там, след това и той вкарвал колата там. Има изграден красив цветарник, изграден от бетон. Над гаражите има навес, но не знае от какво е изграден. Гаражите се предпазват от този навес.

По делото е допусната и назначена съдебно-техническа експертиза, като са изготвени основно и допълнителни заключения от вещото лице Х.Г.. УПИ XI-59, кв.6 по плана на с.\*\*\*, община Благоевград от 1984г., е целият с площ 720кв.м. лице на улицата - 20,44м. Ограден е от три страни с плътни огради от тухлена зидария, а от север с оградна мрежа. Терена е със значителен наклон в посока север - юг. Разделен е с масивна стена на два дяла - източен, който се ползва от ответниците и западен, който се ползва от ишците. Подхода от улица „\*\*\*\*“ е: За дела на ишците през метална входна врата 115/180см., на лицето на имота в западната част, а за ответниците - през метална врата 300/90см., находяща се в източната част. В дворното място са изградени: Двуетажна масивна жилищна сграда (2мж), означена на приложената скица с № 1, със застроена площ - 132,69кв.м. От тази застроена площ в дела на ишците попада площ 63,02кв.м. и в дела на ответниците 69,67кв.м. Източната част на жилищната сграда е собственост на ответниците, а западната част - на ишците. Изградени са още два броя гаражи, изградени в източната част на имота, означени на скицата с №2 и №3. Гараж №2 е собственост на

ответниците, а гараж №3 - на ишците. Над гараж 2 е изградена масивна надстройка, приобщена към жилището на втори етаж от дела на ответниците, съгласно одобрено от гл.архитект на ГОНС Благоевград изменение в проекта с дата 04.07.1980г., а над гараж 3 - дървен навес с масивна стена от изток с височина 1,80м., стена от запад съществуваща стена на сградата над гараж №2 и покрив от дървена конструкция, обшивка от OSB с покритие от воалит. Застроени площи: на гараж №2 - 3,10/6,20м. /19,22кв.м./; на гараж №3 - 3,20/6,20м. /19,84кв.м./. Обща застроена площ на гаражите е 39,06кв.м. Дървеният навес е с височини: 2,85м. при регулационната граница и 3,26м. от западната страна и с площ 7,40м./3,20м. Еднораменно стоманобетонено стълбище, изградено с 12бр. стъпала в източната част на имота /означено на скицата с №5/, с ширина 0,84м., дължина 4,60м., с което се преодолява височина 2,35м. от дворното място до покрива на гараж №3 и служи за подход на ответниците както към втори етаж от дела им в 2мж, така и към дела им в незастроената част /източния дял/. Цветарник, означен с №4 на приложената скица, изпълнен от 4 стени от бетон и насипана земя, разположен в югоизточната част на имота с размери 1,00/4,00м. и височина от 0,75м. до 1,05м. /при входа за източния дял/. От север на жилищната сграда е построена под нивото на терена складова постройка с размери: ширина 1,00м., дължина 12м. Постройката е направена с цел северната стена на къщата да няма контакт с влага от терена. Обща застроена площ в УПИ XI-59 е 191,75кв.м., а незастроена площ: 528,25кв.м. За обслужване на двата дяла от поземления имот са изградени пътеки в източната и западната част на имота, а поради стръмният характер на терена в южната част на УПИ XI-59 са изградени 5 бр.бетонни стълбища, 4 от които са лежащи върху терена. Границата, която разделя УПИ XI-59 на два дяла /източен и западен/, в приложената скица е означена с червена линия.

Според заключението на вещото лице дървения навес върху покривната плоча на собствения на ишците гараж /№3/ е с две стени и едностранен дървен покрив с обшивка от OSB и покритие от воалит. Височина 2,85м. - 3,26м. Покривната конструкция е подпряна в източната част с 4бр. дървени колони 10/10см., стъпили свободно върху ст. бетоновата плоча на гаража и приковани към стена от бетонни тухли с дебелина 15см. и височина 1,80м. Тази стена е стъпила върху плочата на навеса в съседния УПИ X-60. Върху 4-те колони е монтирана надлъжна греда, върху която са стъпили ребрата на навеса. От запад за оградна стена на навеса служи стената на надстройката над гараж №2. В горната част на тази стена с арматурно желязо е захваната дървена греда 10/12см., върху която стъпва другият край на ребрата. Фактически товарите от покрива на дървения навес се поемат не от плочата над гараж №3, а от стената на надстройката над гараж №2 и от източната стена, разположена върху стена на строеж в УПИ X-60. Стоманобетонно стълбище, изградено от нивото на терена (дворното място), във височина до нивото на покривната плоча на гаража и разположено пред същия този гараж /№3/, находящ се в източната част на УПИ XI-59 по плана на с.\*\*\*, община Благоевград, одобрен със Заповед №250/21.09.1984г., на регулационната линия с УПИ X-60, с площ на гаража от 19,84кв.м. Стълбището е с ширина 0,84м., дължина 4,75м. и с 12бр.стъпала преодолява височина 2,35м. Изпълнени са парапети от метална конструкция и надлъжни 2 бр. дъски. Бетонен цветарник, разположен на регулационната линия с УПИ X-60, между стоманобетонно стълбище /№5/ и уличната регулация /ул.“\*\*\*\*“/. Изграден е с 4 бетонни стени с размери: дължина 4,00м., ширина 1,00м., височина 0,75м. - 1,05м. и дебелина на стените 10см. Напълнен е със земя и са насадени цветя.

Според заключението на вещото лице дървеният навес има характеристики на сглобяем обект, изграден свързано с навес в съседния имот - УПИ X-60 За изграждането му се издава от гл.архитект на общината разрешение за поставяне. Няма данни за годината на изграждане и за

издадено разрешение за поставяне.

Стоманобетонното стълбище представляват строежи съгласно ЗУТ и за изграждането му е било необходимо издаване на разрешение за строеж и одобряване на проект.

За цветарника съгласно ЗУТ не се изисква одобряване на инвестиционен проект за издаване на разрешение за строеж /чл.147, ал.1, т.7 от ЗУТ/, но се изисква становище на инженер-конструктор с указания за изпълнението му.

Тъй като УПИ XI-59, кв.6 по плана на с.\*\*\* е съсобствен за построяването на нов строеж - навеса, стълбището и цветарника е необходимо договор в нотариална форма с останалите съсобственици /чл.183, ал.1 от ЗУТ/.

Тъй като навеса, стълбището и цветарника са изпълнени на регулационната гранита с УПИ X-60 е необходимо нотариално заверено съгласие на собствениците на съседния имот

Вещото лице е дало заключение, че дървеният навес, стълбището и цветарника са изградени в отклонение на строителните правила и норми, тъй като:

-Дървеният навес е изграден без разрешение за поставяне /чл.56, ал.2 от ЗУТ/.

-Стоманобетоновото стълбище е изпълнено без разрешение за строеж /чл.148, ал.1 от ЗУТ/ и без одобрен технически проект /чл.148, ал.4 от ЗУТ/.

-Цветарника е изпълнен без разрешение за строеж и без становище на инженер-конструктор с указания за изпълнението му /чл.147, ал.2 от ЗУТ/.

Според вещото лице натоварването от собственото тегло на навеса върху ст. бетоновата плоча на гаража е минимално и не създава проблем за якостта на плочата. Тъй като покривната плоча на гаража е оразмерена за полезен товар от 100кг./кв.м. /от сняг/, плочата не бива да се натоварва с полезен товар превишаващ тази стойност, защото в противен случай ще се застраши якостта ѝ. При огледа на място констатира, че плочата над покрива се ползва за преминаване към надстройката над гараж №2 и към източният дял от незастроеното място на УПИ XI-59. Наличието на бетоновият цветарник и изграденото еднораменно стоманобетоново стълбище изискват при гарирането на МПС в гараж №3 повишено внимание, но гариране е възможно.

Според вещото лице изградените обекти не противоречат на градоустройствените норми, действащи към момента на изграждането им и към настоящия момент. С оглед на факта, че стълбището и навеса над гараж №3 са изградени на границата с УПИ X-60 и стените им се покриват с изградени съответно еднораменно стълбище и стена на навес в съседния УПИ X-60, то от техническа гледна точка изграждането им не противоречи на градоустройствените норми за застрояване на границата на два съседни имота.

От техническа гледна точка дървеният навес представлява преместваем обект, стоманобетоновото стълбище представлява строеж по смисъла на §5, т.38 от Допълнителните разпоредби на ЗУТ. И двата обекта са търпими съгласно градоустройствените норми на ЗУТ.□ В съдебно заседание уточнява, че са допустими.

Цветарника е изграден на границата с УПИ XI-60 с устно съгласие на собствениците на съседния имот.

Изграденото стоманобетонно стълбище, означено в приложената скица в М 1:250 в Приложение №1 и Приложение №2 с №5 е единствен подход към втори етаж на източния дял на двуетажната масивна жилищна сграда, който дял е съсобственост на Р. И. и Н. И..

По одобрен архитектурен проект на обект „Пристройка към жилищна сграда на Д. и К.К.и“ в УПИ VIII-59 е предвиден достъп до втори етаж от дела на ответниците по външно стълбище с 9 стъпала, с широчина 1,25м. /виж л.23 и 26 от делото/. Подходът за втори етаж е по външно еднораменно стоманобетонно стълбище и балкон, разположени на източната фасада на сградата. Към момента на огледа това стълбище не съществува.

Вещото лице в основното и допълнителното заключение е дало шест варианта за разпределение на ползването на процесния имот, като се е съобразило в една част от тях със застрояването на имота, а в друга съобразно исканията на страните, ако се премахнат стоманобетонното стълбище и цветарника.

По първия вариант съобразно коригирано заключение от 25.03.2022г. вещото лице е взело предвид застроената площ на имота включително и стоманобетонното стълбище и цветарник, като е определило площ за общо ползване от дворното място, оцветено в оранжево на приложение № 1 : Пред гаражите - 39,30кв.м. и зад 2мж /подход към тавана/- 10,20кв.м. Съобразно този вариант площта за ползване от свободното дворно място от ищите по делото, оцветена в зелен цвят е 234 кв.м., а площта за ползване от ответниците по делото, оцветена в син цвят е 226,00кв.м.

По втори вариант, вещото лице е дало разпределение на ползването в случай на изграждане на външно еднораменно стълбище на източната фасада за връзка с втория етаж на сградата и премахване на цветарника и стълбището към покрива на гараж № 3. Според този вариант, отразен в приложение № 2 към заключението от 25.03.2022г. застроената площ на имота е 204, 80 кв.м., определена е площ за общо ползване от дворното място, оцветена в оранжево- общо 55, 20 кв.м.- пред гаражите – 45, 00 кв.м. и зад 2мж /подход към тавана/- 10, 20 кв.м. Съобразно този вариант площта за ползване от свободното дворно място от ищите по делото, оцветена в зелен цвят е 234 кв.м., а площта за ползване от ответниците по делото, оцветена в син цвят е 226,00кв.м.

Във вариант трети на заключението застроената площ на цветарника и на външното стълбище за достъп до дела на ответниците е включена в площ за ползване от ответниците, като по този вариант се запазва досегашното състояние, без премахване на същите. Според него застроената площ на мястото е 202, 50 кв.м., площта за общо ползване, оцветена в оранжев цвят е 49, 50 кв.м.-пред гаражите- 39, 30 кв.м. и зад къщата-10, 20 кв. м. Съобразно този вариант площта за ползване от свободното дворно място от ищите по делото, оцветена в зелен цвят е 234 кв.м. и площта за ползване от ответниците по делото, оцветена в син цвят е 234,00кв.м.

Във вариант четвърти според допълнително заключение от 13.07.2022г. вещото лице дало разпределение на ползването, при което трябва да се изгради външно еднораменно стълбище на източната фасада за връзка с втори етаж на 2 мж и премахване на цветарника и стълбището, като при него е показал ползването на свободната площ пред двата гаража - площ за общо ползване оцветена в червен цвят-22, 10 кв.м., индивидуална площ за ползване от страните по делото, включително за свободно гариране на МПС в гаражите, като в зелен цвят е означил площта за ползване от ищите по делото-246, 55 кв.м. и в син цвят площта за ползване от ответниците по делото-246, 55 кв.м. Вариант пети също предвижда изграждане на стълбище и премахване на съществуващите цветарник и стълбище, като по него площта за общо ползване е 48, 20 кв.м., включително площта пред гаражите е определена за общо ползване, а площта за ползване от ищите е 233, 50 кв.м. и от ответниците-233, 50 кв.м.

В шести вариант от заключението на вещото лице /Приложение № 6/ вещото лице е предложило разпределение при изграждане на външно еднораменно стълбище на източната фасада на къщата за връзка с втори етаж

на 2мж, премахване на цветарника и стълбището, водещо към покрива на гараж №3 и осигуряване на отделни /самостоятелни/ входи от улицата за ползване на гаражите. За реализиране на варианта е необходимо да се премахне съществуващата на място метална входна врата с размери 300/200см. и част от оградата към улицата /180см./ и да се изградят две нови входни врати с размери 240/200см., както е показано на чертежа в Приложение №6. Според него площта да общо ползване е само тази зад сградата – 5, 10 кв.м., площта от свободното дворно място за ползване от ищите е 255, 05 кв.м., а от ответниците-255, 05 кв.м.

Така установеното от фактическа страна ,сочи на следните правни изводи:

Въззивната жалба е депозирана в законоустановения срок по чл. 259, ал. 1 ГПК, от легитимирана страна, срещу подлежащ на инстанционен контрол съдебен акт, поради което е процесуално допустима.

Съгласно разпоредбата на чл. 269 ГПК въззивният съд се произнася служебно по валидността на решението, а по допустимостта – в обжалваната му част, като по останалите въпроси съдът е ограничен от посоченото в жалбата, с изключение на случаите, когато следва да приложи императивна материалноправна норма, както и когато следи служебно за интереса на някоя от страните /т. 1 от ТР № 1 от 09.12.2013 г. по т. д. № 1/2013 г. на ОСГТК на ВКС/.

При служебна проверка въззивният съд установи, че първоинстанционното решение е валидно и допустимо, поради което следва да бъдат обсъдени доводите на жалбоподателя, изложени във въззивната жалба относно правилността му в оспорваната част на поддържаните в жалбата основания.

По същество на оспорванията:

По иска по чл.109 ЗС:

Според постановките в т.3 от Тълкувателно решение № 4/2015г. от 06.11.2017г., на ОСГТК на ВКС - за уважаване на иска с правна квалификация чл.109 ЗС ВКС е обосновал следните задължителни за съдилищата постановки, както и е обобщил най – общо фактите и обстоятелствата, които следва да се установят от ищеца:

„Съгласно чл. 109 ЗС собственикът може да иска прекратяване на всяко неоснователно действие, което му пречи да упражнява своето право. От самия текст на разпоредбата е видно, че двете задължителни условия за уважаването на иска са: неоснователност на действията на ответника по негаторния иск и създаването на пречки за собственика да упражнява правото си на собственост в неговия пълен обем. Ако действията на ответника са основателни, няма да е налице хипотезата на чл. 109 ЗС. Същото ще бъде, ако действията са неоснователни, но не създават пречки на собственика. Следователно, за уважаването на този иск във всички случаи е необходимо ищецът да докаже не само че е собственик на имота и че върху този имот ответникът е осъществил неоснователно въздействие /действие или бездействие/, но и че това действие или бездействие на ответника създава за ищеца пречки за използването на собствения му имот по-големи от обикновените /чл. 50 ЗС/. Преценката за това кои въздействия са по-големи от обикновените и поради това са недопустими, е конкретна по всяко дело.

С оглед на твърденията на ищеца и събраните по делото доказателства по всяко дело, съдът следва да извърши конкретна преценка относно това дали неоснователните действия или бездействия на ответника по негаторния иск създават за ищеца пречки за упражняване на правото му на собственост и дали тези пречки са по-големи от обикновените.“.

Обобщено – негаторният иск по 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, смущава и пречи на допустимото пълноценно ползване на вещта (имота), като се има предвид не изобщо пречене, а такова, което пречи вещта да се ползва според нейното предназначение. Не е налице основание за негаторна защита, когато върху вещта се въздейства по начин, че не се пречи на ползването ѝ съобразно конкретното ѝ предназначение.

Искът може да се упражни срещу всяко лице, което проявява неоснователните ограничаващи правото на собственост въздействия, както и срещу такова лице, което лично не е извършило пречещите действия, но държи имот, в който търпи наличието на такива въздействия, пречещи на правото на собственост на ищеца. В тази връзка, според съдебната практика защита може да се търси и срещу лицето, в чиито имот са извършени неоснователни действия, с искане за тяхното премахване и/или преустановяване, дори и в случаите, когато тези действия не са извършени от това лице, срещу което е предявен иска /така Решение № 27 от 26.02.2015 г. по гр.д.№ 5427/14 г. на II г.о./.

В случая няма спор между страните относно фактът, че са съсобственици при равни права на недвижимия имот, че в него има изградена сграда – двуетажна къща – близък, два гаража, както и спорните – стълбище, навес /изграден върху гаража, собственост на ищите/ и цветарник.

Обстоятелството дали спорните – стълбище, навес и цветарник са незаконно строителство няма пряко отношение към иска по чл. 109 ЗС. Съгласно приетото в цитираното ТР № 4 от 6.11.2017 г. на ВКС по тълк. д. № 4/2015 г., ОСГК, т.3 - за уважаване на иска с правна квалификация чл. 109 ЗС е необходимо ищецът да докаже, че неоснователното действие на ответника му пречи да упражнява своето право. Незаконното строителство само по себе си не означава, че ищецът е възпрепятстван да ползва общото дворно място /Решение № 14 от 28.01.2021 г. на ВКС по гр. д. № 546/2020 г., I г. о., ГК, докладчик съдията Гълъбина Генчева/, а следва пряко и главно ищецът да установи пречене ползване на собствена вещ според предназначението ѝ, а не изобщо. Преченето по см. на чл.109 ЗС е фактически въпрос, с оглед на конкретно твърдяното от ищеца неоснователно въздействие, както и съобразно установеното от събраните по делото доказателства.

В съответствие със събраните, както гласни, писмени доказателства, а така също и съобразно данните от експертизата не се установи твърдяното от ищите „пречене“ същите да упражняват правото си на собственост спрямо собствения им гараж, съобразно предназначението му - да се паркира автомобил. Вещото лице е посочило, а и от страните не се оспорва, че изграденото стълбище, което в основата си започва от цветарника и завършва на нивото на покрива на гаража на ищите, не пречи на възможността в този гараж да се паркира автомобил, като такова паркиране /гариране/ на автомобил е възможно при „повишено внимание“, т.е. не директно, а при направата на няколко маневри. По принцип и житейски действията по паркиране на автомобил изискват повишено внимание. В случая обаче страните не оспорват, че предвиденото по проект стълбище, което е следвало да бъде изградено е било предвидено да се изгради по източната фасада на съществуващата жилищната сграда. Това стълбище е премахнато и след извършване на разрешеното пристрояване е изградено ново - процесното, което е изградено по страничната източна регулационна линия със съседния имот. Вещото лице сочи, че на съседния имот също има изградено такова стълбище, до процесното, както и че последното е единствения възможен подход /достъп/ на ответниците до пристройката и до втория етаж на жилищната сграда, ползвани от тях. При това положение на практика се получава колизия на права- правото на ищите, като собственици на гараж,

обозначен под № 3 на скиците на вещото лице и чиято източна част граничи с източната регулационна линия на имота, да паркират директно коли в гаража с правото на ответниците да ползват процесното стълбище, което е единственият им достъп до втория етаж на жилищната сграда. Във всички случаи въздействието по см. на чл.109 ЗС върху чужда вещ следва да е такова, че същото да е неоснователно, т.е. да не са налице, нито правни, нито фактически обстоятелства, които да го оправдават, като преченето следва да е такова, че пречките, които се създават за чужд имот да са по-големи от обикновените.

С оглед на посочената колизия на правата в случая изградените стълби не пречат изцяло на възможността на гаража на ищите да го ползват по предназначение за паркиране и гариране на коли, като такова е възможно при „повишено внимание“ и при извършване на не една, а няколко маневри, по данни от вещото лице. От друга страна – защитата по чл.109 ЗС в случая следва да държи сметка на своеобразния баланс на интересите и на двете страни. При липса на друг подход и респ.стълбище за достъп на ответниците до пристройката и втория жилищен етаж от източната част на сградата – близък и при липса на такова /разрушаването му/ на предвиденото такова по одобрените проекти към източната фасада на къщата, в случая не следва да се приеме, че изграденото стълбище и ползването му от ответниците за достъп до втория жилищен етаж и пристройката към него са от такова естество, че да пречат неоснователно на ищите да ползват гаража си по предназначение и което пречене да създава неудобства по-големи от обикновените.

Не се установи от въззивниците и преченето под твърдяната от тях форма – загрозяване на фасадата на сградата, тъй като процесните стълби не са изградени до сградата. Не е налице и загрозяване фасадата на гаража, тъй като са изградени по дължината на източната регулационна граница на недвижимия имот. Не е налице и пречене от стълбите на ослънчаване на сградата и по –специално на жилищната част, ползвана от въззивниците, които не оспорват, че ползват западната половина на къщата близък, а стълбището е изградено в източната половина, в която се намира източната част на къщата – близък, ползвана от въззиваемите.

По отношение на процесния цветарник – аргументите, че ситуирането на същия не пречи фактически на ползването от въззивниците на гаража им, са идентични с тези във връзка със стълбището. Цветарника се установи, че е изграден в предната част на недвижимия имот по страничната източна регулационна линия, при спиране възможността в имота да се свлича земна маса от съседния имот, поради наличието на денivelация между тях. Именно поради изграждането на цветарника в близост до уличната регулация, а не непосредствено пред гаража, ползван от ищите, не е наличие „пречене“ по см. на чл.109 ЗС последните да ползват гаража по предназначение и да паркират в него коли.

По отношение на навеса също не се установи, че същият, като е изграден върху покрива на ползвания от ищите гараж пречи на възможността последният да се ползва по предназначение, а именно – да се паркират автомобили. Според вещото лице натоварването от навеса върху плочата на гаража е минимално и не създава опасност от конструктивно или друго естеството върху вещта, както и не се пречи по ползването ѝ именно по предназначението ѝ, което единствено е основанието за негаторна защита.

В съответствие със събраните доказателства е направен правилният фактически извод, че в случая стълбището, цветарника и навеса не пречат на въззивниците да ползват поземления имот и гаража си по предназначението им, като действията на въззиваемите по поддържането на тези вещи и съоръжения не е без основание и не създават пречки по-големи от обикновените. Въззиваемите не са твърдели в исковата молба, че преди това е имало разпределение на ползването на имота и на сградите и допълващото

застрояване в него, което впоследствие да е било променено, за да се търси негативна заплата. Установи се също така, че по данни от служителите в отдел АСК при община Благоевград по отношение на установеното строителство не е налице основание да се образуват административни преписки по ЗУТ за премахването им, като навесът е отразен в нанесените от Главния архитект поправки от 1980г. и е изграден с минимални отклонения, стълбището е за обслужване второто ниво на жилищната сграда, а цветарникът представлява парков елемент по см. на чл.151, ал.1, т.12 ЗУТ и не представлява незаконно строителство.

По изложеното негативният иск правилно е бил отхвърлен като неоснователен и в тази част решението следва да се потвърди като правилно и законосъобразно.

По иска за разпределяне правото на ползване на недвижимия имот – пр.основание чл.32, ал.2 ЗС:

В съсобственото място има разположени хоризонтално една сграда, но на калкан с два отделни входа, собственост на две лица, поради което не е налице етажна собственост и е приложим реда на чл.32 ЗС /арг. чл.3 ЗУЕС/. Следователно, между собствениците на отделните жилища в сградата, съществува съсобственост върху дворното място, поради което отношенията между страните следва да се разгледат и уредят по реда на чл.32 от ЗС, като се разпредели ползването между всички собственици /така Решение № 816 от 7.07.2011 г. на ВКС по гр. д. № 2028/2009 г., I г. о., ГК, докладчик съдията Василка Илиева; вж. и Решение № 1344 от 05.12.2008 г. на ВКС по гр. д. № 4445/2007 г., IV г. о., ГК, докладчик съдията Лидия Рикевска/.

Няма спор между страните, както по отношение на това, че са съсобственици на поземления имот, както и по отношение на равния обем права /по  $\frac{1}{2}$  и.ч./ спрямо вещта. По изложеното искът по чл.32, ал.2 ЗС е процесуално допустим:

По същество на оспорванията:

Основното възражение е относно избрания вариант на разпределение.

Неоснователно е оспорването на въззивниците относно избраният от първоинстанционният съд вариант 3 за разпределение ползването на поземления имот.

Правомощието на собственика да си служи с общата вещ е в зависимост от фактическото състояние на вещта и нейното предназначение, но упражняването му не трябва да накърнява правата на останалите собственици. Това е юридическият критерий, от който съдът, който е сезиран да се намеси в управлението на съсобствения имот по реда на чл.32, ал.2 от ЗС следва да се ръководи. Законът не сочи критериите, по които да се извърши разпределението, а такива са установени от съдебната практика, но са свързани с осигуряване на по-целесъобразен вариант на разпределение, така че всеки собственик да може максимално да се ползва от вещта съобразно правата си. В този смисъл целесъобразното разпределение е и законосъобразно / Решение № 1375 от 18.12.2008 г. на ВКС по гр. д. № 5926/2007 г., V г. о., ГК/. Самият начин на разпределяне е фактически въпрос, който се разрешава от съда по целесъобразност с оглед на конкретните обстоятелства, установени по делото /Решение № 230 от 10.04.2009 г. на ВКС по гр. д. № 5562/2007 г., I г. о., ГК /. Следва да се съобрази освен участието на всеки съсобственик в общата вещ, заетата площ от постройките, които са индивидуална собственост на отделните съсобственици, да се отчете като пряко, непосредствено използвана от тях и да се съпоставя към правата, които имат върху дворното място, с извършените от страните подобрения в мястото /Решение № 1344 от 05.12.2008 г. на ВКС по гр. д. № 4445/2007 г., IV г. о., ГК/, наличните постройки и пристройки /Решение № 1542 от 4.09.2003 г. на ВКС по гр. д. № 1297/2003 г., I г. о. Собственост и право, бр. 1/2004 г.,



стр. 65 /, варианта, който осигурява удобен начин на ползване и достъп до имота, както и до построените в него сгради с цел обслужването им и поддръжката им /Решение № 1134 от 20.10.2008 г. на ВКС по гр. д. № 3208/2007 г., IV о., ГК/, възможността за достъп до съсобствения имот за всички съсобственици и до постройките в него, както и да не се налагат допълнителни преустройства /Решение № 1225 от 30.12.2008 г. на ВКС по гр. д. № 4788/2007 г., I г. о., ГК, докладчик съдията Иванка Ангелов/. В това производство не могат да се разпореждат никакви промени в имота, а като се изхожда само от фактическото положение следва да се определи начина на ползването му, т.е. съдебното решение по чл.32, ал.2 от ЗС не следва да бъде основание за внасяне на фактически и/или юридически промени /Решение № 338 от 18.05.2009 г. на ВКС по гр. д. № 176/2008 г., III г. о., ГК, докладчик съдията Жива Декова. Решение № 1197 от 18.12.2008 г. на ВКС по гр. д. № 4916/2007 г., I г. о., ГК, докладчик съдията Жива Декова; Решение № 825 от 6.11.2009 г. на ВКС по гр. д. № 1854/2008 г., IV г. о., докладчик съдията Светла Бояджиева; Решение № 1054 от 23.10.2008 г. на ВКС по гр. д. № 4478/2007 г., II г. о., докладчик съдията Бранислава Павлова/.

При съобразяване на горните обективни критерии, а именно – притежаваните от страните съсобствени квоти, площта на ползваните в индивидуална собственост постройки, данните за ползваните от тях стопански постройки и тяхната площ, при отчитане на нормативно прилежащата площ, необходима за всеки съсобственик във връзка със служене и обслужване на индивидуално притежаваната сграда и стоп.постройка зад нея, фактическото ползване, съобразено е изцяло съществуващото застрояване, осигурена е възможността за достъп до съсобствения имот за всички съсобственици и до постройките в него, както и да не се налагат допълнителни преустройства, както и предвид осигурената възможност и за двете страни по спора за достъп откъм имота от уличната инфраструктура съдът счита, че най – удачен за разпределение ползването е именно избрания от първоинстанционния съд вариант 3, Приложение № 3 към заключението от 25.03.2023г. на вещото лице инж.Х.Г. на лист 195 от делото, приподписано от районния съдия.

Този вариант държи сметка за действителното фактическо положение, не се налага извършване, както на фактически, така и на юридически промени, каквито е недопустимо искът за разпределение ползването да постановява, съобразено е фактическото разделение и ползване на имота, изградените в него помощни постройки и съоръжения, съобразени са максимално квотите на съсобственост на страните, с което най – целесъобразен е именно варианта, който осигурява възможност на всички съсобственици да имат достъп и място за ползване откъм уличната регулация, да имат достъп до гаражите. Необосновано е искането на въззивниците за избор на вариант шести. Този вариант предвижда извършване на промени – премахване на стълбище и цветарника, който по изложените аргументи, касаещи негаторния иск, не подлежат на премахване. Съобразно аргументите, касаещи неоснователност на негаторния иск, избор на вариант шести е неудачно, като нецелесъобразно, а оттук и незаконосъобразно, доколкото предвижда извършване на промени в имота, каквито решението по спорна съдебна администрация не може за разпорежда.

По разноските:

С оглед изхода от обжалването на въззиваемите страни се дължат разноски, направени за адвокатско възнаграждение в размер на 750 лв.

Водим от горното, Благоевградският окръжен съд

## РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА Решение № 906924/21.11.2022г., постановено по гр.д. № 444/2020г. по описа на РС Благоевград.

ОСЪЖДА Л. В. Л., с ЕГН \*\*\*\*\* и М. Д. Л., с ЕГН \*\*\*\*\* и двамата с адрес: с.\*\*\*, община Благоевград, ул.\*\*\* да заплатят на Р. К. И., с ЕГН \*\*\*\*\* и Н. Д. И., с ЕГН \*\*\*\*\* и двамата с адрес: с. \*\*\* , община Благоевград, ул. „\*\*\*“ № 38 сумата от 750,00 /седемстотин и петдесет/ лева, направени разноски пред въззивната инстанция за адвокатско възнаграждение.

Решението, в частта за негаторния иск, подлежи на обжалване с въззивна жалба в едномесечен срок от получаване препис от страните пред Върховния касационен съд, а в останалата част е окончателно.

Председател: \_\_\_\_\_

Членове:

1. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_