

РЕШЕНИЕ

№ 136

гр. Търговище, 01.12.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – ТЪРГОВИЩЕ в публично заседание на тринадесети ноември през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: МАРИАНА Н. И.А

Членове: МИЛЕН ИВ. СТОЙЧЕВ

БИСЕРА Б. МАКСИМОВА

при участието на секретаря АНАТОЛИЯ Д. АТАНАСОВА
като разгледа докладваното от БИСЕРА Б. МАКСИМОВА Въззивно
гражданско дело № 20233500500059 по описа за 2023 година

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

С Решение № 3 от 05.01.2023 г., постановено по гр. дело № 623/2022 година по описа на Търговищкия районен съд, съдът е отхвърлил предявения от М. Х. К. с ЕГН ***** и А. Г. Г. с ЕГН *****, двамата с адрес гр.Търговище, ул.Д... Г. № 2А, със съдебен адрес гр.Русе, ул.К.... № 12, офис 7, чрез адв.В. Ф., против В. Л. И. с ЕГН ***** от гр.Търговище, ул.М.... № 33, М. В. Л. с ЕГН ***** от гр.Търговище, бул.М.... № 33 и М. Д. П. с ЕГН ***** от гр.Търговище, ул.В.... № 19, тримата със съдебен адрес гр.Търговище, ул.Лилия № 4, вх.Б, к.№ 31, чрез адв. Г. Ц. АК -Търговище, иск с правно основание чл.109 от ЗС, за премахване на следните постройки: - покрита със скатен покрив пристройка към гараж /Сграда 73626.506.531.2 по КKKP/, с която са увеличили застроената площ на гаража с не по-малко от 7.65 кв.м., построена в частта на ПИ 73626.506.531, заключена между южната и югозападна части на гаража и северозападния ъгъл на сграда 73626.506.531.1, и възстановяване имота във вида съгласно проекта и разрешението за строеж на гаража със застроена площ 19,25 кв.м.; - покрита със скатен покрив пристройка, с площ 3.80 кв.м., функционално свързана с жилищна сграда 73626.506.531.1, представляваща отделен вход на сградата

откъм незастроената западна част на ПИ 73626.506.531, и възстановяване на имота във вида съгласно проекта и разрешението за строеж на сградата, като НЕОСНОВАТЕЛЕН. Присъдени са разноски в производството.

Срещу така постановеното решение е постъпила въззивна жалба от ищите чрез адвокат В. Ф. от Адвокатска колегия - Русе, адрес за връчване на съобщения и призовки: Адвокатска кантора В. Ф. в гр. Русе 7000, ул. „К....“ № 12, офис 7, моб.тел. 0887407517, които твърдят, че решението е неправилно и незаконосъобразно, постановено при допуснати нарушения на съдопроизводствените правила. Твърди се, че съдът неоснователно не е допуснал изменение на иска като в предмета на делото се включи и изградената между западната и източната част на мястото преграда; както и че съдът не е разпределил доказателствената тежест в процеса и не им е посочил за кои обстоятелства не сочат доказателства. Отделно се излагат подробни съображения по съществото на спора. Направени са доказателствени искания за нова експертиза, както и искане въззивният съд да разпредели доказателствената тежест в процеса.

По така подадената въззивна жалба не е постъпил отговор от ответниците.

В съдебно заседание ищите чрез своя процесуален представител адвокат Ф. от Адвокатска колегия – Русе поддържат подадената въззивна жалба. Постъпила е писмена защита, в която се акцентира на следното:

1. Оспорват защитната теза, обективизирана в писмената защита на ответниците - въззиваеми чрез процесуалния им представител, по съображения, че всъщност тя се основава на твърдението за наличен между страните спор за разпределение ползването на дворното място, т.е. по иск чл. 32, ал. 2 ЗС, какъвто очевидно настоящият не е /най-вероятно въззиваемите са се объркали с другото висящо между същите страни дело, а именно — гр. д № 1359 / 2021 на РС — Търговище, чиито предмет е иск с правно основание чл. 32, ал. 2 ЗС/.

2. Ирелевантно по делото е обстоятелството, че не въззивниците са строили процесния гараж, а са го били закупили, т.е. праводателите им били го построили в днешния му вид. Въпреки възложената им доказателствена тежест въззиваемите не ангажирали по делото доказателства, че купеният от тях гараж е бил във вида, в който е към днешна дата - налични са данни за извършвани промени в конструкцията му.

3. По отношение на твърдението на въззиваемите, че в първоинстанционното производство вещото лице инж. Р. И. Х. е заявил, че ако се събори частта от гаража в повече - 7.65 кв.м. ще се наруши конструктивната му цялост, както и че тази част от гаража не пречи по никакъв начин на ишците да ползват имота си, заявяват, че становището на в.л. Х., не е меродавно, тъй като е инженер-геодезист, а не инженер-конструктор. Становището на това вещо лице, че тази част от гаража не била пречела да упражняват правото си на собственост върху процесния поземлен имот категорично се опровергава от приетото по делото и неоспорено от страните заключение на САТЕ, изготвено от в.л. инж. М. Д. Х. - маг. „Автотехническа експертиза“.

Предвид изложеното, въззивниците молят съда да постанови съдебно решение като отмени обжалвания съдебен акт и постанови ново съдебно решение по съществото на спора, с което да осъди ответниците да преустановят действията си, с които нарушават правото им на собственост върху 2/3 ид.ч. от процесния поземлен имот, като премахнат последиците от тях и отстранят извършеното незаконно построяване на: **- покрита със скатен покрив пристройка към гараж /Сграда 73626.506.531.2 по КККР/** с която са увеличили застроената площ на гаража с 7,65 кв.м., построена в частта на ПИ 73626.506.531, заключена между южната и югозападна части на гаража и северозападния ъгъл на Сграда 73626.506.531.1, която пристройка към гараж ги лишава от достъп до съсобствената им незастроена западна част на ПИ 73626.506.531, и да възстановят имота във вида съгласно проекта и разрешението за строеж на гаража със застроена площ 19.25 кв.м.; **- покрита със скатен покрив пристройка, функционално свързана с жилищна сграда 73626.506.531.1**, представляваща отделен вход на сградата откъм незастроената западна част на ПИ 73626.506.531, и възстановят имота във вида съгласно проекта и разрешението за строеж на сградата; **- стена** между югоизточния ъгъл на сграда с идентификатор 73626.506.531.2 и северозападния ъгъл на сграда с идентификатор 73626.506.531.1, която не позволява преминаването между двете части на незастроеното дворно място на имот с идентификатор 73626.506.531 по КККР на гр. Търговище.

В съдебно заседание ответниците оспорват въззивната жалба. Постъпила е писмена защита, в която се акцентира на следното:

1. С негаторния иск може да се търси защита от един съсобственик срещу друг съсобственик, който е осъществил в съсобствения имот такива действия, с които се пречи на упражняването на правото на собственост, както и срещу действия, които възпрепятстват ползването на общи части. Защитата по чл. 109 ЗС трябва да съответства на нарушението - в този смисъл например Решение № 60160 от 30.11.2021 год. на ВКС по гр.цело N9 1518/2021 год., I г. о., Решение № 170 от 08.01.2019 год. на ВКС по гр.дело N9 65/2018 год., I г. о., ГК, Решение N9 135 от 31.07.2014 год. на ВКС по гр.дело N9 334/2014 год., I г. о., ГК.

2. В мотивите на т. 3 от Тълкувателно решение № 4/2015 год. на ВКС по тълк. дело № 4/2015 год., ОСГК, се посочва, че пречката за собственика да упражнява правото си не се доказва при такова нарушение на строителните или санитарно-хигиенните правила и норми, които са установени в закона единствено с оглед осигуряване на възможност за пълноценно ползване на съседните имоти по предназначение или за запазване на живота и здравето на живеещите в определено населено място или част от него, като например превишаване на определените в националното законодателство или нормалните за живота в модерния град нива на шума и произтичащите от тези действия пречки за нормалното ползване на собственото на ищеца жилище. В тези случаи нарушението е от такова естество, че предполага наличието на пречене. Същото се отнася и когато такива действия са в съсобствен имот, защото те имат същото вредно въздействие и върху съсобственика - ищец /виж и Решение № 51 от 07.05.2013 год. на ВКС по гр.дело №764/2012 год., II г. о., ГК, Решение № 14 от 28.01.2021 год. на ВКС по гр.дело N9 546/2020 год., I г. о., ГК/. Настоящият случай обаче не е такъв, тъй като незаконното строителство само по себе си не означава, че ищите са възпрепятствани да ползват общото дворно място.

3. В разглеждания случай по делото е установено, че праводателите на страните са си разпределили ползването върху дворното място много преди ищите да закупят недвижимия имот. Прехвърлянето на притежаваните идеални части от вещта от един съсобственик на трети лица, при липсата на други промени в обстоятелствата, при които е извършено първоначалното разпределение, само по себе си не съставлява основание да се иска/да се извърши преразпределение на ползването по реда на чл. 32 ЗС, тъй като разпределението не се извършва с оглед на личността на съсобственика /виж

например Решение № 57 от 29.06.2021 год. на ВКС по гр.дело № 3007/2020 год., II г. о, ГК, Решение № 97 от 10.07.2013 год. на ВКС по гр.дело № 866/2012 год., I г. о., ГК, Решение № 25 от 22.04.2014 год. на ВКС по гр.дело № 3985/2013 год., II г. о., ГК/. По делото нито се твърди, нито се установява, че е настъпила промяна в обема на правата на съсобствениците /в т.ч. тяхното съотношение/, след осъществяването на разпоредителни сделки, а същевременно няма съмнение, че процесната пристройка с площ от 3.80 кв.м. е съществувала към момента на сключването на договора за покупко-продажба от ищите през 2020 година. Следователно, ищите са обвързани от разпределението на ползването на дворното място на два дяла - каквито са били при сключването на посочения договор и по какъвто начин е установено, че и понастоящем се осъществява ползването от страните по делото, като има и изградена преграда, която не позволява преминаването от едната страна на двора в другата, която е съществувала много преди ищите да закупят имота си. Спорната пристройка от 3.80 кв.м. не е пречка за обслужване или достъп до сградата. □

Въззиваемата страна моли да бъде потвърдено обжалваното решение на Търговищкия районен съд.

Съдът, след като констатира, че въззивната жалба е подадена срок и е ДОПУСТИМА, провери изложените в нея оплаквания, обсъди представените доказателства и констатира следното:

Производството е образувано по постъпила искова молба от М. Х. К. и А. Г. Г. в качеството им на собственици на 2/3 идеални части от дворно място, представляващо ПИ 73626.506.531 според КК на гр. Търговище, срещу ответниците като собственици на останалата идеална част от него с правно основание в разпоредбата на чл. 109 от ЗС с искане да бъдат премахнати като незаконни пристройка към гараж, находящ се в дворното място и козирка-вход към жилищната сграда. В исковата молба ищите не са обосנוвали поради какви причини претендират премахване на тези обекти и не са посочили по какъв начин те им пречат да упражняват спокойно притежаването от тях право на собственост. Прочитът на исковата молба действително налага извод за отсъствието на конкретни твърдения с какво построеното от ответниците препятства упражняването на правото на собственост на ищите. Това обаче сочи на недостатък на исковата молба. Ето

защо въззивната инстанция е дала указание на ищите да посочат поради какви причини и защо считат, че така описаните в ИМ обекти ограничават правото им на собственост като в изпълнение на указанията на съда те са конкретизирали, че наличието на тези обекти за тях се явява пречка да могат да имат автомобилен достъп до вътрешната незастроена част на дворното място. В хода на производството пред първоинстанционния съд са поискали чрез изменение на иска в предмета на делото да се включи и искане за премахване на преградна стена от стъклени тухли като първоинстанционният съд не е допуснал искането изменение.

С оглед необходимостта да бъде очертан точно предмета на въззивното обжалване, настоящият въззивен състав приема, че следва да се произнесе по въпроса дали първоинстанционният съд правилно е отказал да бъде допуснато изменение на иска с въвеждане на трето искане, а именно: ответниците да преустановят действията си като премахнат последиците от тях и отстранят извършеното незаконно построяване на стена между югоизточния ъгъл на сграда с идентификатор 73626.506.531.2 и северозападния ъгъл на сграда с идентификатор 73626.506.531.1, която не позволява преминаването между двете части на незастроеното дворно място на имот с идентификатор 73626.506.531 по КККР на гр. Търговище.

Във въззивната жалба се излагат съображения, че става дума за увеличаване на иска по размер, поради което първоинстанционният съд неправилно е отказал да допусне исканото изменение съгласно разпоредбата на чл. 214 от ГПК. Искането е направено от ищите в първото по делото съдебно заседание, проведено на 08.12.2022 година като процесуалният им представител е заявил, че сега узнават от експертизата, че има такава стена. „Ние не виждаме стена. От нашата страна виждаме само един гръб на постройка и нищо друго.“ Процесуалният представител на ответниците е възразил по така поисканото изменение на иска по съображения, че искането е ненавременен, „защото то по същество представлява ново искане, т.е. това е трети обект в имота, който се иска да бъде премахнат.“ Съдът е приел, че искането за изменение на иска, така, както е заявено от ищите, представлява по същество нов иск, поради което го е оставил без уважение.

Настоящият въззивен състав приема следното:

Предявявайки иск по чл. 109 от ЗС ищецът по един такъв иск би следвало

да е наясно и да посочи в исковата молба какви са неоснователните действия на отсрещната страна, с които тя му ограничава правото на собственост. В исковата молба, която е поставила началото на настоящото производство, ищците са посочили две такива действия – изграждане на пристройка към гаража и изграждане на постройка с козарка към входа на индивидуалния обект на ответниците. С направеното ново искане от страна на ищците, въведено в процеса под формата на искане за изменение на иска, се посочва нов факт и се прави ново искане, което по същество представлява отделна негативна искова претенция. Не би могло да се приеме, както твърди процесуалният представител на ищците, че става дума за изменение на иска по размер. Изменение на иска по размер е допустимо при паричните искове, какъвто не е настоящият. Определението на първоинстанционният съд, с което той е оставил без уважение искането за изменение на иска, се явява правилно и законосъобразно.

Предметът на въззивното производство обхваща преценката на въззивния съд за основателност, респ. – неоснователност на първоначално заявените с исковата молба негативни искови претенции.

По фактите на спора съдът приема следното:

1. Имотът, в който ищците желаят премахване на определени, посочени от тях обекти, представлява ПИ 73626.506.531 според КК на гр. Търговище, с площ от около 308 кв.м. В КК с идентификатор 73626.506.531.1 е нанесена многофамилна жилищна сграда на един етаж с 3 броя самостоятелни обекти в нея със застроена площ от 140 кв.м. Имотът на ответниците е обозначен в КК на гр. Търговище като част от тази многофамилна сграда с идентификатор 73626.506.531.1.1 и е описан като жилище-апартамент с площ по документ 72.6 кв.м., таван – 63.60 кв.м. и изба – 12.50 кв.м. Имотът на ищците е обозначен в КК на гр. Търговище като част от посочената по-горе многофамилна сграда с идентификатор 73626.506.531.1.2 и е описан като жилище-апартамент с площ по документ 59.52 кв.м. В ПИ 73626.506.531 според КК на гр. Търговище има изградена сграда с идентификатор 73626.506.531.2 с предназначение гараж и с площ от 27 кв.м.

2. Не се спори, че ответниците В. Л. И., М. В. Л. и М. Д. П. притежават в обща собственост жилище, нанесено в КК на гр. Търговище с идентификатор 73626.506.531.1.1 и гараж, нанесен в КК на гр. Търговище с идентификатор

73626.506.531.2. Ответникът В. Л. И. закупил тези обекти съвместно със съпругата си Елена Милчева И.а, починала на 13.05.2020 година /л. 24 от делото/ чрез договор за замяна на недвижими имоти от 29.03.1991 година /л. 18 от първоинстанционното дело/ по отношение на жилищната част и с нотариален акт № 7, том I, дело № 124/1993 година на нотариус при Районен съд Търговище от 03.02.1993 година – по отношение на гаража. В този нотариален акт гаражът е посочен с площ от 19.25 кв.м. Ответницата М. В. Л. е дъщеря на починалата Елена Милчева И.а, а ответницата М. Д. П. е нейна внучка, видно от представеното удостоверение за наследници /л. 24 и л. 25 от първоинстанционното дело/. Гаражът е придобит чрез покупко-продажба като прехвърлителите са Иванка Пенчева Радева и наследниците на Жельо Радев Железов, на които е било отстъпено право на строеж от предходни съсобственици на процесното дворно място /л.49/. На Жельо Радев е издадено строително разрешение № 43 от 22.03.1972 година за 19 кв.м. съобразно одобрен архитектурен проект /л.48/. Видно от скица № 948 от 01.07.1988 година, издадена от Община Търговище /л. 50/, по ЗРП на град Търговище от 24.06.1987 година, процесното дворно място е било отразено като дворище 252 в кв. 51 по плана на град Търговище и за него е бил отреден парцел I – за хотел, кафе сладкарница, ресторант и подземни гаражи, като е било предвидено през имота да преминава улица. Във въпросната скица гаражът е отразен като съществуващ – МС /масивно строителство/.

3. На 22.01.2022 година ищците М. Х. К. и А. Г. Г. с нотариален акт № 33, том I, рег. № 234, дело № 12 от 20220 година на нотариус Дияна Господинова с район на действие в района на Районен съд – Търговище /л. 11 от първоинстанционното дело/ са закупили от Елена Милчева И.а, починалата съпруга на ответника В. Л. И., следния недвижим имот, находящ се в гр. Търговище, на ул. „Д... Г.“ № 2, а именно: 2/3 идеални части от ПИ с идентификатор 73626.506.531 с площ от 308 кв.м. по КК на гр. Търговище, заедно с построения в поземления имот самостоятелен обект в сграда с идентификатор 73626.506.531.1.2 със застроена площ от 59.52 кв. м. с адрес на самостоятелния обект: град Търговище, ул. „Д... Г.“, вх. А, ет. 1, с предназначение: жилище, който самостоятелен обект се намира в сграда с идентификатор 73626.506.531.1, според документ за собственост изцяло северната част на жилищната сграда калкан. Елена Милчева И.а като продавач се е легитимирила като собственик на прехвърляните имоти въз

основа на нотариален акт от 1959 година; договор за доброволна делба; обявено саморъчно завещание и удостоверение за наследници. Жилището, което ищите са закупили с идентификатор 73626.506.531.1.2, е било нанесено в КККР на гр. Търговище със Заповед № 18-13001 от 11.12. 2019 година на началника на СГКК – Търговище /л. 53 от делото/.

Изложените факти сочат, че **страните са съсобственици на процесното дворно място**, представляващо ПИ 73626.506.531 според КК на гр. Търговище и за техните взаимоотношения са приложими правилата на дял III. от ЗС – Съсобственост. Съгласно чл. 31, ал. 1 от ЗС всеки съсобственик може да си служи с общата вещ **съобразно нейното предназначение и по начин да не пречи на другите съсобственици да си служат с нея според правата им**. В настоящото производство ищите твърдят, че с неоснователните си действия по изграждане на обекти в дворното място, ответниците ограничават правото им на достъп до вътрешната част на двора, в частност – възможността да паркират автомобил в тази част.

По делото са приети три съдебни експертизи с цел да се изяснят въпросите по спора.

1. Първата експертиза е на вещото лице инж. Р. Х.. Вещото лице е изготвило комбинирана скица /л. 97 от първоинстанционното дело/, където под № 5 е постройката, представляваща покрит вход към сутеренен етаж, а под № 8 е означена т. нар. пристройка към гараж – обекти, чието премахване претендират ищите. Заключение на вещото лице, ведно с разпита му в с. з., установяват следното:

- За гаража е издадено **разрешение за строеж №43/1972 г.** за застроена площ 19 кв.м. За обекта, описан в исковата молба като „пристройка“, не са открити строителни книжа или други документи, доказващи статута му. За първи път сграда с идентификатор 73626.506.531.2 по КККР на гр.Търговище е нанесена в настоящия си вид на кадастрален и регулационен план на гр.Търговище, одобрен със заповед №231/24.06.1987 г.

- Сграда с идентификатор 73626.506.531.2 по КККР на гр.Търговище е със застроена площ 26,90 кв.м. По нотариален акт за продажба на недвижим имот № 76 том I дело 124 от 03.02.1993 г., издаден от Районен съд - Търговище, обект на продажба е гараж със застроена площ 19,25 кв.м. **Изгражденият на място гараж е със 7,65 кв.м. по-голяма площ** от описаната в нот.акт

№76/1993 г. На място представлява единна постройка, не е известно дали е строена на части, но е измазана заедно и външно изглежда като една неделима постройка под общ покрив. Вещото лице смята, че ще се наруши конструктивната цялост на постройката на гаража, ако се събори тази част.

- Незастроената част от имот с идентификатор 73626.506.531 по КККР на гр.Търговище е обособена на две места: незастроено **дворно място с площ 38 кв.м.**, разположено в югозападната част на имота с граници: от юг-бул.“М....“, от запад-имот с идентификатор 73626.506.529, от север-гараж, представляващ сграда с идентификатор 73626.506.531.2, преградна стена (означена с червена линия и номер 1 на приложение 1), от изток-сграда с идентификатор 73626.506.531.1 по КККР на гр.Търговище И незастроено дворно място **с площ 68 кв.м.**, разположено в североизточната част на имота с граници: от юг- преградна стена (означена с червена линия и номер 1 на приложение 1), сграда с идентификатор 73626.506.531.1, от запад-гараж, представляващ сграда с идентификатор 73626.506.531.2, от север-имот с идентификатор 73626.506.530, от изток-сграда с идентификатор 73626.506.531.4, сграда с идентификатор 73626.506.531.3, улица „Д... Г.“. През обозначения вход № 6, видно от приложената от вещото лице скица, се влиза към двора, който е част от парцела и е свободна дворна площ, който се ползва само и единствено от ответниците

- **Застроената площ на постройката, представляваща покрит вход към сутеренен етаж, е 3,80 кв.м.** Представлява покрит вход към сутеренен етаж, собственост на ответниците. В технически архив на Община Търговище не е открит архитектурен проект или друга част от проектна документация, свързана със строителството на сграда с идентификатор 73626.506.531.1 по КККР на гр.Търговище. На приложеното копие от кадастрален и регулационен план на гр.Търговище от 1987 г. описаната пристройка не е нанесена.

2. Втората съдебно-техническа експертиза е изготвена от вещото лице инж. С. Г. М. и е приета от въззивната инстанция. Основните моменти в заключението на това вещо лице са следните:

- не е налице в момента техническа възможност ищците да паркират автомобил в свободната вътрешна част на имота;

- технически е възможен вариант, при който ищците да могат да паркират

един или два автомобили във вътрешната част на имота, ако се осигури достъп откъм ул. "Д... Г." чрез портална врата и ако те са с ширина **под 1,60 м.**

- вещото лице е приело, че **гаражът е търпим строеж** и не подлежи на премахване и с оглед този извод е дало заключение, че автомобилен достъп до вътрешната част на двора откъм бул. „М.Андрей“ не е възможен.

3. По делото е приета и автотехническа експертиза, изготвена от вещото лице инж. М. Д. Х.. Изводът на вещото лице по поставените му от съда във въззивната инстанция въпроси е в следната насока: От извършените замервания, нанесени на снимка № 1 /комбинирана скица в мащаб 1:250 е видно, че в разстоянието и входа откъм бул. „М....“ на процесния имот, ако бъдат съборени отбелязаните в комбинирана скица в мащаб 1:250, намираща се на лист 97 от първоинстанционното дело постройки, а именно: Сграда № 5, която е обозначена като вход към сутерен на ответниците и сграда № 8 /обозначена като част от гараж, описана като „пристройка“, е възможно във вътрешната част на дворното място в разстоянието, измерено от долния десен ъгъл на сграда № 2 /обозначена като вход на ответниците/ между червената и кадастралната линия на ъгъла на сграда № 1 /обозначена като преградна стена между гараж и жилищна сграда/ да премине автомобил с размери: **ширина около или по-малка от 2,2 м. и дължина до 4,8 м.** Автомобил с такива размери има техническа възможност да паркира във вътрешната част на двора, но не е възможно да излезе от там /откъм ул. „Д... Г.“/. След като автомобилът е паркиран във вътрешната част на двора, излизането му е необходимо да се осъществи през входа откъм бул. „М....“. **В съдебно заседание вещото лице уточнява, че ако такъв автомобил влезе на преден ход, ще трябва да излезе на заден ход и обратно.** Изводът е валиден в случай, че сграда № 8 - част от гараж, описана като „пристройка“ на комбинирана скица 1:250 бъде премахната. По отношение на сграда № 5 вещото лице уточнява, че тя не пречи на преминаването на автомобилите /а това е видно и от представената от това вещо лице скица/, но преминаването би било по-удобно. Според вещото лице инж. Х. би било възможно, ако автомобил на ищците е паркиран в дворното място, ответниците да могат да ползват гаража си /след като се събори т. нар. пристройка/ и да паркират в гаража.

От правна гледна точка съдът приема следното:

Съгласно чл.109 от ЗС, собственикът на имот може да иска прекратяване на всяко неоснователно действие, което му пречи да упражнява своето право. Искът по чл.109 от ЗС е вещен иск, предоставен на собственика за защита на притежаваните от него вещни права и техния обект от неоснователни действия, с които се пречи, ограничава или смущава спокойното ползване на имота. Искът може да бъде насочен както към лицето, което е създадо противоправното състояние в имота, препятстващо спокойното упражняване на правото на собственост, така и към субекта, който поддържа това състояние. За успешно провеждане на исковата си защита, ищецът по негаторния иск, следва да докаже, при условията на пълно и главно доказване следните кумулативно изискуеми предпоставки: че е собственик на засегнатия имот и че ответникът е извършил или извършва действия или създава/поддържа състояние, което пречи на ищеца да упражнява правото си на собственост върху имота в пълен обем. Негаторният иск е средство за правна защита на собственика на вещта срещу всяко пряко и/или косвено неоснователно въздействие, посегателство или вредно отражение над обекта на правото на собственост, което ограничава, смущава и му пречи да упражнява своето право според предназначението на имота или в съответния обем на правото. За уважаването му ищецът следва да докаже, освен правото си на собственост и основанията, които са предизвикали търсената съдебна защита, т. е., че това негово право е нарушено от ответника. Според трайната съдебна практика, главната предпоставка за уважаване на иска е установяване на действие или бездействие, с които се пречи, смущава или ограничава свободното ползване на имота и упражняване на правото на собственост. Не всяко въздействие върху имот обаче може да обоснове основателност на негаторния иск, а само такова, което засяга неоснователно обекта, принадлежащ на предявилото иска лице и посредством което се създават пречки за установения правен режим на ползване на имота и по този начин се накърняват правата на собственика и се създават пречки същите да се упражняват в пълен обем. Ако, въпреки извършването на определени действия /бездействия/, правомощията на собственика не се ограничават, респ. засягат по начин да се препятства възможността да се упражнява правото на собственост, то "негативното", от гледна точка на ищеца, действие на ответника не може да се счита като препятстващо упражняването на правото

на собственост. Собственикът следва да установи кое е действието, което пречатства упражняване правото на собственост, кой е автора на това действие и в какво се състои нарушението. **Претендираната защита следва да съответства на нарушението**, т.е. основателно е искане за преустановяване само на онези действия или състояния, в които се състои неправомерното въздействие върху вещното право на ищеца. Преценката за това кои въздействия са по-големи от обикновените и поради това са недопустими, е конкретна по всяко дело.

В настоящото производство не е спорно, че ишците имат достъп до притежавания от тях самостоятелен имот и до вътрешната част на дворното място само от входа, който е разположен откъм ул. "Д... Г." 2. Ответниците ползват вход, който е разположен откъм ул. "М...." и от този вход си осигуряват достъп до техния самостоятелен обект, до гаража и до вътрешната част на дворното място.

Ишците смятат, че задължително трябва да имат автомобилен достъп до вътрешната част на дворното място като според тях такъв не може да се осигури през входа откъм ул. "Д... Г." 2, а единствено през входа откъм ул. "М.Андрей" като за целта претендират събарянето на пристройката към гаража и козирката към входната врата на ответника. Според ишците неоснователните действия на ответниците се изразяват в това, че поддържат така създаденото фактическо състояние на пристрояване на гаража и на основната сграда в частта на входната им врата като претендират тези обекти да бъдат съборени. Отделно твърдят, че гаражът се ползва за жилищни нужди - т.е. не по предназначение.

Съдебната практика /и най вече ТР 4/ 2015 година на ОСГК на ВКС/ приема, че материално правната легитимация на ответника-съсобственик в имота по предявен иск с пр. осн. чл. 109 ЗС предполага установяване на фактическо действие от негова страна, надхвърлящо ограниченията на собствеността и противоречащо на установения правен режим на ползване на имота, водещо до накърняване правата на другия съсобственик. Съгласно тази практика само факта на изграждане на незаконна постройка в съсобствения имот от единия съсобственик не предполага уважаване на иска по чл.109 ЗС срещу него, предявен от другия съсобственик. Прието е, че в този случай следва да бъдат установени всички елементи от фактическия състав на чл.109

ЗС – т.е. че неоснователните действия препятстват упражняването на правото на собственост на ищеца. За да бъде уважен негаторният иск, „не е достатъчно само да се установи, че постройката е незаконна, тъй като това е само първата от предпоставките, кумулативното наличие на които прави основателен един иск по чл. 109 ЗС. Ищецът носи доказателствената тежест да установи, че строежът му пречи да упражнява в пълен обем правото си на собственост, тъй като негаторният иск не съдържа презумпция, че всяко неоснователно действие неминуемо довежда до накърняване, засягане, застрашаване или увреждане на притежаваното от него абсолютно вещно право“.¹ В този смисъл могат да бъдат посочени следните решения на ВКС:

– Решение № 416/16.11.2010 г. по гр.д. № 27/2010 г. на ВКС, II г.о., в което е посочено, че „ищецът носи доказателствената тежест да установи, че строежът му пречи да упражнява в пълен обем правото си на собственост, тъй като негаторният иск не съдържа презумпция, че всяко неоснователно действие неминуемо води до накърняване, засягане, застрашаване или увреждане на притежаваното от него абсолютно вещно право“;

– Решение № 421/14.01.2011 г. по гр.д. № 928/2009 г. на ВКС, II г.о., в което се приема, че „ако въпреки извършването на определени действия/бездействия, правомощията на собственика не се ограничават, респективно – не се засягат по начин да препятстват възможността да се упражнява правото на собственост, то може да направи извод, че невинаги всяко негативно, според собственика въздействие на собствеността, води до уважаване на иска по чл. 109 ЗС“;

– Решение № 46/26.05.2011 г. по гр. д. № 438/2010 г. на ВКС, I г.о., според което „сам по себе си вещноправният и градоустройствен статут на намираща се в съседен имот или на границата на имота постройка не може да обуслови извод за основателност на иск по чл. 109 ЗС, тъй като не този статут на постройката пречи на собственика на съседен имот да упражнява в пълен обем правото си на собственост. Статутът на постройката има значение само в хипотезата, когато построеното пречи на упражняването на правото на собственост върху съседен имот.“

В настоящото производство не е спорно, че ищите имат достъп до притежавания от тях самостоятелен имот и до вътрешната част на дворното място от входа, който е разположен откъм ул. "Д... Г." 2. Ответниците ползват

вход, който е разположен откъм ул. "М...." и от този вход си осигуряват достъп до техния самостоятелен обект, до гаража и до вътрешната част на дворното място. **Ишците смятат, че задължително трябва да имат автомобилен достъп до вътрешната част на дворното място** като според тях такъв не може да се осигури през входа откъм ул. "Д... Г." 2, а единствено през входа откъм ул. "М.Андрей" като за целта претендират събарянето на пристройката към гаража и козирката към входната врата на ответника. Според ишците неоснователните действия на ответниците се изразяват в това, че поддържат така създаденото фактическо състояние на пристрояване на гаража и на основната сграда в частта на входната им врата като претендират тези обекти да бъдат съборени. Отделно твърдят, че гаражът се ползва за жилищни нужди - т.е. не по предназначение.

По така посочените от ишците **неоснователни действия от страна на ответниците**, които им ограничават правото на собственост по отношение на дворното място, съдът приема следното:

1. Изграждане и ползване на покрита със скатен покрив **пристройка към гараж** /Сграда 73626.506.531.2 по КKKP/ с която са увеличили застроената площ на гаража с 7,65 кв.м., построена в частта на ПИ 73626.506.531, заключена между южната и югозападна части на гаража и северозападния ъгъл на Сграда 73626.506.531.1, която пристройка към гараж, според ишците, ги лишава от достъп до съсобствената им незастроена западна част на ПИ 73626.506.531.

По делото е безспорно, че гаражът на ответниците е изграден от предходни собственици-праводатели на ответниците през 1972 година като разрешението за строеж е било за гараж с размер от 19,25 кв.м., а на място постройката в момента е

с по-голяма площ, а именно – с 7.65 кв.м. повече. От показанията на свидетелката , Даниела Желева Радева, чийто баща е строил гаража, последният е бил построен в този си вид още преди 50 години. Несъмнено е, че гаражът в настоящия си вид е бил нанесен в кадастралния план на гр. Търговище от 1987 година. Именно поради тази причина вещото лице инж. М. заявява, че гаражът в съществуващия си вид е търпима постройка и не подлежи на премахване. Без значение е в случая дали гаражът се използва по предназначение. Вещото лице инж. Р. Х. заявява, че ако при опит да се

съборят само 7.65 кв.м. от гаража, то тогава същият ще бъде съборен изцяло.

Настоящият съдебен състав приема, че не е налице неоснователно действие, респ. бездействие от страна на ответниците чрез ползването на гаража във вида, в който е бил изграден и в този вид закупен от тях. Построяването на законна или незаконна сграда в съсобствен имот от един от съсобствениците само по себе си не представлява неоснователно действие по смисъла на чл. 109 ЗС тъй като всяко лице, което притежава право на собственост върху дворно място разполага с правото и да го застроява. Още повече, че съгласно чл. 92 ЗС построеното в повече е собственост на всички собственици на земята по приращение. Единствено ако се докаже, че построеното пречи на останалите съсобственици да упражняват правата си в съсобствеността, ищите могат да искат неговото премахване на осн. чл. 109 ЗС.

Гаражът в съществуващия си вид е търпима постройка и не ограничава правата на собственост на ищите. Това е така, според въззивния съд, защото претенцията на ищите е да бъде съборена част от гаража /по същество – целият гараж/, за да им бъде осигурен автомобилен достъп до вътрешната част на дворното място. По същество ищите претендират, че трябва съвместно да ползват тази част от дворното място с ответниците. Но въпросът за начина на ползване на дворното място, притежавано в съсобственост, лежи на друга плоскост - въз основа на споразумение между съсобствениците как ще се ползва дворното място или въз основа на съдебно решение по предявен иск по чл. 32, ал. 2 от ЗС, какъвто ищите са предявили. /Тук следва да се отбележи, че ищите са предявили иск по чл. 32, ал. 2 от ЗС, по повод на който е образувано гр. дело № 1359/2021 година по описа на Търговищкия районен съд, преди да предявят настоящия иск по чл. 109 от ЗС/.

Паралелното упражняване на правомощието „ползване“ от всеки един от съсобствениците по отношение на общата вещ води до възникването на конкуренция и конфликти, които могат да бъдат разрешени както чрез предявяването на специалните иски по чл. 31, ал. 1 ЗС и чл. 32, ал. 2 ЗС, така и с иска по чл. 109 ЗС. „Преченето“ е част от текста на чл. 31, ал. 1 ЗС, който посочва, че всеки съсобственик може да си служи с общата вещ съобразно нейното предназначение и по начин да не пречи на другите съсобственици да си служат с нея според правата им. Преченето като резултат

се съдържа и в изискването за вреда, което е включено в текста на чл. 32, ал. 2 ЗС сред предпоставките за сезиране на районния съд с въпроси, касаещи управлението на общата вещ – намеса на съда е допустима, когато решението на мнозинството е вредно за общата вещ. Така както ползването на два съседни имота винаги е ограничено от „обикновените“ пречки (чл. 50 ЗС), възникващи по силата на факта, че тези имоти граничат един със друг, така и ползването на един общ имот от неговите съсобственици по правило съобразява обстоятелството, че множествеността на субектите сама по себе си създава **неизбежни ограничения при ползването**.

Отделно от това, в настоящия случай следва да се отбележи и това, че искането за събаряне на пристройката към гаража и ползването на така разширения гараж за с жилищни нужди не е основание да се уважи иска, защото **искането за събарянето ѝ не съответства на нарушението**. Според приетите от съда експертизи така разширеният гараж е нанесен в кадастралната карта още преди 1987 година, а при опит за събаряне на 7.65 кв.м. от гаража, същият изцяло ще рухне. Обстоятелството дали един незаконен стоеж в съсобствен имот е в режим на „търпимост“ е без значение за правото да се иска неговото премахване, но само в случаите, че същият ограничава или смущава пълноценното му ползване от останалите съсобственици, т.е. пречи съсобственика да упражнява правата си в пълен обем. В случая съдът приема, че т.нар. пристройка към гараж не пречи на ишците да упражняват правото сина собственост върху дворното място.

Ишците са закупили имота през 2020 година при така създаденото вече фактическо положение относно ползване на дворното място. Безспорно е, че те притежават по-голямата част от дворното място, а именно - 2/3 идеални части, но за да реализират правата си на съсобственици, ако ответниците ползват по-голяма част от дворното място съобразно приспадащата им се идеална част, те имат право и вече са заявили правата си, предявявайки искане по чл. 32, ал. 2 от ЗС, респ. имат право да претендират обезщетение, ако ответниците ползват по-голяма площ от дворното място в сравнение с обема им на право на собственост - т.е. обезщетение за лишаването им от право на собственост. Именно в това производството следва да се обсъдят варианти за разпределяне на правото на ползване на дворното място с обсъждане на възможността съсобствениците да имат автомобилен достъп до вътрешната незастроена част от имота. В тази връзка съдът държи да

подчертае, че посоченото от ответниците възражение, че правото на ползване вече е разпределено /нотариален акт за учредяване на право на строеж в съсобствен урегулиран поземлен имот по реда на чл. 183, ал. 1 от ЗУТ от 2004 година – лист 55 от първоинстанционното дело/ и с него следва да се съобразяват и ишците, се явява неоснователно. В това споразумение ишците не участват, а в нотариалният акт, с който са закупили 2/3 идеални части от имота, не е конкретизиран и посочен начина на разпределение на дворното място. Отделно от това липсва ясно посочване на границите на ползване за всеки съсобственик.

В пледоарията на процесуалния представител на ишците пред районния съд като аргумент за уважаване на иса по чл. 109 от ЗС, се изтъква обстоятелството, че ако се премахнат процесните обекти, то при разпределяне на ползването на дворното място повече свободна площ при разпределение. По гр. д. № е допуснато касационно обжалване на основание чл. 280, ал. 1, т. 1 ГПК по следния процесуалноправен въпрос: необходимо ли е за уважаването на иск по чл. 109 ЗС да се докаже, че действията на ответниците, изразяващи се в извършено незаконно строителство в съсобствения имот **и завземането по този начин на по-голяма част от дворното място**, пречат на ищеца да упражнява правата си в него. Видно от крайния резултат по делото, финализиран с Решение № 58 от 31.05.2021 г. по гр. д. № 2661/2020 г., ГК, второ отделение на ВКС, не може а priori да се приема, че премахването на незаконни постройки е оправдано с цел осигуряване на по-голяма свободна площ при бъдещо разпределение на ползването.

Въззивният съд приема, че така предявеният иск по чл. 109 от ЗС по отношение на пристройка към гараж с площ от 7.65 кв. м. се явява неоснователен.

2. По отношение на претенцията на ишците за премахване на покрита със скатен покрив **пристройка, функционално свързана с жилищна сграда 73626.506.531.1**, представляваща отделен вход на сградата откъм незастроената западна част на ПИ 73626.506.531. По делото е изяснено, че ответниците не ползват т. нар. официален вход до техния индивидуален собствен обект, а ползват друг вход – вход към сутерена и там са изградили масивен навес с козирка с площ от 3.80 кв.м., който по същество ограничава

влиянието на неблагоприятни атмосферни влияния върху входната врата. Разглежданият обект не е нанесен в кадастралния план и по принцип представлява строеж, за който следва да се издаде разрешение за строеж. Този навес не ограничава правото на собственост на ищците, дори и обсъждан с оглед възможността за паркиране на автомобил във вътрешната част на дворното място, тъй като автомобил край него може да премине, стига да е с широчина не по-голяма от 2.2 м. Да се събори тази постройка, само за да е по-удобно преминаването на автомобил край нея, не е основание за уважаване на иска по чл. 109 от ЗС.

В обобщение съдът приема, че така предявеният от ищците негаторен иск с оглед двете съдържащи се в него претенции, описани по-горе, се явява неоснователен. За ищците не са налице пречки, по-големи от обикновените, с които се ограничава тяхното право на съсобственост. Съдът приема, че тези пречки са преодолими чрез доброволно споразумение за разпределяне на ползването на имота, респ. – по съдебен ред. Като е стигнал до същия правен извод Търговишкият районен съд е постановил правилно и законосъобразно решение, което следва да се потвърди.

По разноските: на въззиваемите следва да се присъдят направените от тях разноски по делото в размер на 400 лева.

Въз основа на изложените съображения, съдът

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА Решение № 3 от 05.01.2023 г., постановено по гр. дело № 623/2022 година по описа на Търговишкия районен съд.

ОСЪЖДА М. Х. К. с ЕГН ***** и А. Г. Г. с ЕГН *****, двамата с адрес гр.Търговище, ул. „Д... Г.“ № 2А, със съдебен адрес гр.Русе, ул. „К....“ № 12, офис 7, чрез адв.В. Ф., да заплатят на В. Л. И. с ЕГН ***** от гр.Търговище, ул. „М....“ № 33, М. В. Л. с ЕГН ***** от гр.Търговище, бул. „М....“ № 33 и М. Д. П. с ЕГН ***** от гр.Търговище, ул. „В....“ № 19, действащи чрез адвокат Н. Ф., сумата от 400 /четиристотин/ лева, представляваща направени във въззивната инстанция разноски за адвокатско възнаграждение.

Решението подлежи на касационно обжалване в месечен срок от

съобщаването му на страните пред ВКС-София само при условията на чл. 280 и сл. от ГПК.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____