

# РЕШЕНИЕ

№ 31

гр. Карлово, 08.02.2024 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**РАЙОНЕН СЪД – КАРЛОВО, II-РИ ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ**, в  
публично заседание на единадесети януари през две хиляди двадесет и  
четвърта година в следния състав:

Председател: Владимир Ст. И.

при участието на секретаря Цвета А. Т. Чакърова  
като разглежда докладваното от Владимир Ст. И. Гражданско дело №  
20225320101684 по описа за 2022 година

Съдът е сезиран с иск по чл.109 ЗС, предявен от Д. Р. Р., ЕГН:  
\*\*\*\*\* и Е. С. Р., ЕГН: \*\*\*\*\*, двамата от гр. К., ул. „К.“ №\*\*, ет.\*,  
чрез адв. Е. П. против Я. П. П., ЕГН: \*\*\*\*\* от гр. К., ул. „К.“ №\*\*.

Ишците твърдят, че с Договор от 04.02.2020 год., обективиран в  
нотариален акт №18, том I, рег. № 599, дело № 17/2020 год. на Нотариус С. В.  
с рег. № 672 на НК, Акт №181, том 1, дело № 176/2020 год. на СлВп при К. р.  
с., закупили от Г. П.а П., сестра на ответника по настоящото дело, следния  
недвижим имот: САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА с идентификатор  
\*\*\*\*\* по КККР на гр. К., одобрени със Заповед № РД-18-  
52/16.11.2011 год. на ИД на АГКК, с адрес: гр. К., у „К.“ №\*\*, ет.\*,  
предназначение – жилище, апартамент, прилежащи части: целия избен етаж,  
който самостоятелен обект се намира на първия етаж в сграда с  
идентификатор \*\*\*\*\*, брой надземни етажи: два, брой подземни  
етажи: 0, който самостоятелен обект в сграда, съгласно първичния документ  
за собственост, представлява: ЦЕЛИЯ ПЪРВИ ЖИЛИЩЕН ЕТАЖ ОТ  
ДВУЕТАЖНАТА МАСИВНА ЖИЛИЩНА СГРАДА с избен и мансарден  
етаж, построена в поземлен имот с идентификатор \*\*\*\*\*, заедно с



ЦЕЛИЯ ИЗБЕН ЕТАЖ от сградата, находящ се под първия жилищен етаж.

Твърдят, че впоследствие с договор от 11.04.2022 год., обективиран в нотариален акт №65, том I, рег. № 1740, дело № 55/2022 год. на нотариус С. В. с рег. № 672 на НК, акт № 166, том 4, дело № 146/2022 год. на СлВп при К. р. с. закупили също от Г. П.а П. 1/12 (една двА.десета) идеална част от дворното място, в което е построена гореописаната двуетажна масивна жилищна сграда с мансарден и избен етаж, съставляващо поземлен имот с идентификатор \*\*\*\*\*.

Г. П.а П. била сестра на ответника. Тя и ответникът били деца и съответно – наследници по закон, на своите родители – П. Я.ов П. и Т. Я. П.а. ОписА.та по-горе двуетажна масивна жилищна сграда с избен и мансарден етаж, била построена от П. и Т. П.и в закупеното от тях дворно място с приложения нотариален акт № 60, том II, дело № 487/1957 год.

С нотариален акт № 117, том XV, дело № 4472/1997 год. на КРС П. Я.ов П. и Т. Я. П.а продали на дъщеря си Г. П.а П. ОТ масивната двуетажна жилищна сграда със свободен таван и гараж, построени в гореописаното дворно място, САМО целия първи жилищен етаж от сградата и 1/2 идеална част от дворното място срещу задължението на купувачката да издържа и гледа двамата прехвърлители по начина, описан в нотариалния акт. С влязло в сила Решение №2 от 24.02.2006 год. по гр. дело № 660/2004 год. на К. р. с., Договорът от 30.12.1997 год. по нотариален акт № 117, том XV, дело № 4472/1997 год. на КРС, бил развален, поради неизпълнение. Впоследствие с договор от 17.07.2009 год., обективиран в нотариален акт № 56, том III, рег. № 5897, дело № 430/2009 год. на Нотариус Ст. Р. с рег. № 099 на НК, Акт № 187, том V, дело № 6874/2009 год. на СлВп при К. р. с., П. Я.ов П. и Т. Я. П.а продали на дъщеря си Г. П.а П. 1/2 идеална част от гореописаното дворно място, ведно с целия първи жилищен етаж от двуетажната масивна жилищна сграда с мансарден и избен етаж, заедно с целия избен етаж, находящ се под първия жилищен етаж, ведно с гаража с площ от 12 кв.м.

Ответникът по настоящото дело придобил втория жилищен етаж и таванското помещение от двуетажната масивна жилищна сграда по силата на Протокол от 23.09.1986 год. по гр. дело № 648/1986 год. на К. р. с.. С Договор от 13.10.2005 год., обективиран в нотариален акт № 114, том II, рег.№ 2624, дело № 314/2005 год. на нотариус Т. Р. с рег. № 517 на НК, Акт № 136, том



ХІІ, дело № 2526/2005 год. на СлВп при КРС, ответникът по настоящото дело продал на ДиА. А. М. само втория жилищен етаж от двуетажната масивна жилищна сграда, описА. по-горе. С Договор от 04.02.2020 год., обективиран в нотариален акт №78, том І, рег. № 619, дело № 73/2020 год. на същия нотариус, Акт № 182, том І, дело № 177/2020 год. на СлВп при КРС, ответникът продал на Д. Д. С. таванския етаж на гореописА.та жилищна сграда с променено предназначение на жилище, апартамент, съставляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор \*\*\*\*\* В резултат на тези две сделки ответникът вече не притежавал никакви части от сграда с идентификатор \*\*\*\*\*

С Договор от 16.11.2020год. по нотариален акт № 24, том ІІІ, рег. № 3888, дело № 395/2020 год. на Нотариус Ст. Р. с рег. № 099 на НК, Акт № 149, том 12, дело № 2327/2020 год. на СлВп при КР, Г. П.а П. подарила на своя брат и ответник по настоящото дело САМО  $\frac{1}{4}$  ид. част от поземлен имот с идентификатор \*\*\*\*\*, ВЕДНО с  $\frac{1}{2}$  идеална част от сграда с идентификатор \*\*\*\*\* с площ от 37 кв.м. предназначение: жилищна сграда-еднофамилна, и  $\frac{1}{2}$  идеална част от сграда с идентификатор \*\*\*\*\* с площ от 16 кв. м., предназначение: селскостопанска сграда. От същия нотариален акт било видно, че след неговото подписване ответникът по настоящото дело е стА.л собственик на цялата страда с идентификатор \*\*\*\*\*.

От приложената към исковата молба скица на ПИ с идентификатор \*\*\*\*\* било видно, че сграда с идентификатор \*\*\*\*\* – селскостопанска сграда, е долепена до северозападната стена на жилищната сграда с идентификатор \*\*\*\*\* . На ищите не им било известно кога е строена тази сграда, но било ясно, че същата е била строена без надлежните строителни книжа и документи и в грубо отклонение от действащите правила и норми по ТСУ. Тази постройка нямала собствена стена, която да я отделя от жилищната сграда, а „ползвала“ за такава външната стена на сграда с идентификатор \*\*\*\*\* . Освен това постройката „затваряла“ и двата прозореца на избения етаж – към избата и коридора към избата. В тази сграда с идентификатор \*\*\*\*\* , точно пред двата прозореца, плътно до стената на къщата, ответникът поставил някакви шкафове или гардероби. Ищите нямали достъп до тази сграда и не могли точно да определят какви точно вещи са поставени там, но било



абсолютно невъзможно избата и коридорът към нея да бъдат проветрени. Наред с това, в резултат както на това разположение на сградата, така и на поставените плътно по стената на къщата вещи от стрА. на ответника, на това място се появила влага, а след нея и мухъл по стените. След закупуване на жилищния етаж ведно с избения такъв, ищците измазали стените, но върху тях се появили огромни петна от тази влага.

Ищците твърдят, че многократно разговаряли с ответника и го молили да си премести поне вещите в стопанската постройка, макар и временно, така, че да санират външната стена на къщата, за да спрат проникването на влага в избения етаж. Всеки път той категорично им отказвал. И не само това – макар, че ищците били собственици на целия избен етаж, а ответникът да не притежавал право на собственост върху каквито и да било части и самостоятелни обекти в жилищната сграда с идентификатор \*\*\*\*\*, и конкретно – в избения етаж, той бил складира в коридора на този етаж свое имущество – мебели, строителни материали. Въпреки многократното настояване от стрА. на ищците, ответникът отказвал да премахне тези свои вещи от коридора на избения етаж.

Ищците подали жалба до Община К. по повод проблемите със сграда с идентификатор \*. В отговор им било връчено писмо с изх.№ 94-00-3494/1/08.09.2022 год., с което били уведомени, че въпросната сграда била построена през 1992 год. и била в режим на търпимост по §127 от ПЗР на ЗУТ и не подлежала на премахване и забрА. за ползване. По реда на ЗДОИ ищците получили копие от издаденото в полза на ответника Удостоверение № 94-00-3319/1/28.06.2022 год. на Гл. архитект на Община К., удостоверяващо, че въпросната сграда с идентификатор \* попадала в приложното поле на §127, ал.1 от ПЗР на ЗИД на ЗУТ и същата била „търпим строеж, който не подлежи на премахване и забрА. за ползване“. Според ищците това удостоверение било абсолютно незаконосъобразно, като противоречащо на действащите правила и норми по ТСУ и на административнопроцесуалните правила поради следното:

На първо място, веднага правело впечатление невероятната бързина и експедитивност, с която това удостоверение било издадено. Процедурата по неговото издаване стартирала със Заявление с вх. № 94-00-3319/27.06.2022 год., а Удостоверението било издадено на следващия ден – 28.06.2022 год.



Безспорно, бързината, с която се бил произнесъл административният орган – Гл. архитект на Община К., нормативно нямало значение за законосъобразността на индивидуалния административен акт. В конкретния случай обаче срокът от един ден бил толкова фрапантен, че нямало как да не възбуди подозрения за нерегламентирани връзки, още повече с оглед на очевидните пропуски в процедурата и прилагането на материалния закон.

Съгласно нормата на §127 ал.1 от ПЗР на ЗИД на ЗУТ търпимите строежи следвало да са допустими или по действащите разпоредби по времето, когато са извършени, или по действащите разпоредби на ЗУТ. Повече от ясно било, че при издаване на удостоверение дори не е била извършена проверка по отношение правото на собственост върху земята и върху самата постройка.

Въпросната сграда „затваряла“ прозорците на избата и коридора към нея. При действието на ЗТСУ това било абсолютно недопустимо. По сега действащите правила и норми било допустимо изграждане на изби без прозорци, но не следвало да се забравя, че ако се преценява допустимостта на това затваряне на прозорците на избения етаж към момента на провеждане на процедурата по §127, то административният орган бил длъжен преди да се произнесе по заявлението на ответника, да поиска становище от ищците, тъй като от 04.02.2020 год. те били собственици на въпросния избен етаж и отреждането на статут на търпимост на въпросната постройка засягало тяхното право на собственост върху избения етаж, чиито прозорци затваряли тази постройка. Не само, че не било искано становището им, но и не били уведомени за подаденото от ответника заявление.

Недопустимо било и това, че въпросната постройка ползвала за своя югоизточна стена стената на жилищната сграда, построена в имота. Постройката била изградена и в явно нарушение на чл.183, ал.1 и ал.2 от ЗУТ. Не било ясно и по кой застроителен план на града същата била допустима.

Очевидно било и това, че въпросната постройка е изградена с такива материали и по такъв начин, че предизвиквала събиране на вода и влага в избения етаж на жилищната сграда, построена в имота.

Важен бил и фактът, че въпросната постройка е била предмет на прехвърлителната сделка по нотариален акт № 24, том III, рег. № 3888, дело № 395/2020 год. на Нотариус Ст. Р. с рег.№ 099 на НК, Акт № 149, том 12,



дело № 2327/2020 год. на СлВп при КРС от 16.11.2020 год. Т.е. в нарушение на разпоредбата на изр. 2-ро на цитирания §127, ал.1 от ПЗР на ЗИД на ЗУТ тази постройка стА.ла предмет на прехвърлителна сделка преди да получи статут на търпимост. Явно в бързината не само, че Гл. архитект на Община К. не бил констатирал това обстоятелство, но и при изписване на въпросното Удостоверение била сгрешена годината на описания по-горе нотариален акт, като вместо вярната 2020 год. била записА. 2022 год.

И не на последно място – във въпросното удостоверение, което представлявало индивидуален административен акт, напълно липсвали, каквито и да било мотиви за неговото издаване. Изброяването на документите, приложени към заявлението за неговото издаване, не можело да бъде квалифицирано като „мотиви“. Това само по себе си правело въпросното удостоверение нищожен индивидуален административен акт. Още повече, че никой от собствениците в имота не бил уведомен по реда на чл.26 от АПК за постъпилото заявление от стрА. на ответника .

Независимо от допуснатите груби нарушения на материалноправните и процесуално-правни норми при издаване на въпросното удостоверение, отреждащо статут на търпимост на стопанската постройка, същата ограничавала правото на собственост на ишците по отношение на притежаваните от тях избен и първи жилищен етаж от масивната жилищна сграда с идентификатор \*\*\*\*\*, както поради гореизложеното, така и поради невъзможността да санират сградата в тази ѝ част и да приведат притежаваните от тях обекти в нормално и добро състояние за обитаване и ползване.

Ето защо за ишците бил налице правен интерес от предявяване на настоящия иск.

Молят съда да постанови решение, с което да осъди ответника да прекрати неоснователните си действия, пречатстващи упражняването в пълен обем на правото им на собственост, по отношение на притежаваните от тях избен и първи жилищен етаж от масивната двуетажна жилищна сграда с идентификатор \*\*\*\*\*.1 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. К., общ. К., обл. П., одобрени със Заповед № РД-18-52/16.11.2011 г. на Изпълнителния Директор на АГКК, с административен адрес: гр. К. ул. „К.“ №\*\*, изразяващи се в изграждане на незаконна сграда с



идентификатор \*\*\*\*\*, складиране на вещи в нея и в коридора на собствения на ищците избен етаж на сграда с идентификатор \*\*\*\*\*. Молят да бъде осъден ответникът да премахне принадлежащата му сграда с идентификатор \*\*\*\*\*, вещите си, складирани в същата, както и да премахне вещите си, складирани в собствения на ищците избен етаж на сграда с идентификатор \*\*\*\*\*. Претендират направените по делото разноски.

Ответникът, представляван от адв. Г. Г., оспорва иска.

Твърди, че искането на ищците за премахване на сграда с ид. № \*\*\*\*\* било незаконосъобразно и неоснователно, предвид издаденото на 28.06.2022 г. Удостоверение за търпимост. Същото това удостоверение било издадено преди завеждане на исковата молба за премахване на принадлежащата на ответника сграда с ид. № \*\*\*\*\*. Исковата молба била неоснователна и относно искането за преместване на вещи на ответника, чиято наличност била недоказана..

Законът за устройство на територията (ЗУТ) в чл. 148, ал. 1 поставял като задължително условие за извършване на строителство наличието на предварително разрешение по реда на ЗУТ – „Строежи могат да се извършват само ако са разрешени съгласно този закон“. В ал. 3 се въвеждало изискването към заявлението за издаване на разрешение за строителство да се представи одобрен технически или работен инвестиционен проект, „когато такъв се изисква“. Алинея 8 постановявала, че одобреният инвестиционен проект, когато такъв се изисква, е неразделна част от разрешението за строеж.

Законът възприемал общото правило за предварително разрешаване на строителството, както и за предварително проектиране на бъдещото строителство и представяне на проекта за одобрение от съответната администрация. Като изключения обаче били изброени хипотезите, при които не се изисква одобряване на инвестиционен проект, респ. издаване на разрешение за строеж. Строежите, за които не се изисква одобряване на инвестиционни проекти за издаване на разрешение за строеж, били изброени в чл. 147 от ЗУТ, като измежду тях били и постройките на допълващото застрояване – гаражи, навеси, летни кухни, селскостопански постройки и др.

В настоящия случай била налице селскостопанска сграда, която представлявала и допълващо застрояване и попадала в този списък. Т. е. това,



че процесната сграда с ид. № \*\*\*\*\* е долепена до северозападната стрА. на сграда с ид. № \*\*\*\*\* не било закононарушение. Същото това положение било заварено и ишците още при закупуване на имота били наясно с този факт, като същите не нямали претенции относно законността на сградата. Не било ясно откъде на ишците им е известен фактът кога и с какви материали е построена процесната сграда. Не било ясно на какво основание се твърди, че същата е построена в грубо отклонение на действащите правила на нормите по ТСУ. Постройката била залепена до сграда с ид. № \*\*\*\*\*, което не налагало изграждането на собствена стена, която да я отделя от основната сграда. Относно твърдението на ишците, че сграда ид. № \*\*\*\*\* затваря прозорците на избения етаж и коридора към избата, ответникът посочва, че първо този факт не бил верен и второ – при закупуване на имота ишците имали възможност да огледат и да приемат ситуацията в имот № \*\*\*\*\*, както и възможността да се съобразяват със съсобствеността в имота. Прозорецът на въпросния коридор, който се твърждало, че е затворен, в случая не се намирал в изграден коридор, а подстълбищно външно пространство.

Твърденията на ишците, че ответникът, вследствие на поставените от него вещи, причинил появата на влага и мухъл по стените на етаж им, било безпочвено и недоказано. Сграда \*\*\*\*\* била стопанисваА. от ответника добросъвестно, като покривното пространство и терена около сградата били облагородени и добре поддържани, течове не били налице. Добре известен бил фактът, че в този район влагата е голяма поради наличието на високи подпочвени води, което било проблем и за всички съседни имоти, особено в избените им помещения. Ответникът бил едноличен собственик на сграда \*\*\*\*\* и начинът, по който той я стопанисвал и вещите, които държал в нея, били съгласно предназначението на същата. Нямало пряка връзка между влагата и наличните вещи в сградата.

Както посочили и ишците с молба № 94-00-3494/08.09.2022 г., те уведомили Община К., че въпросната сграда е незаконна и поискали премахването ѝ. От Община К. извършили проверка, като установили, че сградата е построена 1992 г. и е в режим на търпимост, съгласно пар. 127 от ПЗР на ЗУТ и същата не подлежи на премахване и забрА. за ползване, за което било издадено и Удостоверение за търпимост. За същото това Удостоверение ишците били уведомени, както и за действията извършени от



Община К.. Твърденията на жалбоподателите, че така издаденото Удостоверение за търпимост е незаконосъобразно, били неоснователни и нелогични. Твърденията, че същото противоречи на действащите правила и норми на ТСУ били неоснователни. Твърденията за „невероятна бързина“ при издаване на удостоверението не били основателни, а по-скоро похвални, същото не водело до незаконосъобразност. Ако ищците имали съмнения за „нерегламентирани връзки“ на ответника с Гл. архитект на Община К. или Кмета на Общината, следвало да са подали сигнали за извършено престъпление по служба, а такива, доколкото било известно, липсвали.

Тълкуването на административният акт Удостоверение за търпимост от стрА. на ищците и ЗУТ, така както им било угодно, не водело до каквито и да е заключения относно незаконосъобразността на същия. Самите купувачи били наясно при закупуване на имота, какви са ограниченията, които били видни и към онзи момент. Т.е. с подписване на Договора за покупко-продажба те легитимирали настоящата ситуация. Факт било и, че самата сграда е нанесена на кадастралния план на гр. К..

Никога ищците не били искали разрешение от ответника за извършване на саниране. Санирането не било нито текущ ремонт, нито обикновено външно боядисване. При него на практика се променял цялостният вид и характеристики на сградата. С пълна сила важали различните държавни изисквания и норми към строителните материали и технологии.

Освен това ответникът счита, че в случая е нарушен чл. 185, ал. 2, т. 3 от ЗУТ. Правата на отделните лица за преустройства в обектите им били ограничени до такива преустройства, които „не изменят съществено общите части на сградата“. С още по-голямо основание трябвало да се считат за забранени строителни работи, които, без да извършват вътрешни преустройства на собственото жилище, са изцяло насочени към съществено изменение на общите части. Тъй като в случая се касаело за многофамилна сграда, то съгласието на живущите в сградата било задължително. Чл. 185, ал. 5 ЗУТ бил категоричен, че самоволно саниране може да се допусне само, ако не може да се намери друго техническо решение и отговаря на архитектурните, санитарно-хигиенните и пр. норми

Ответникът посочва, че Удостоверението за търпимост е административен акт. С оглед на това негово значение, то пораждало правни



последници за лицата, до които се отнася, и за създадените и произтичащи от него правомощия, но същевременно подлежало на зачитане и от всички правни субекти. Фактът на неговото издаване предполагал, че са били спазени изискванията и условията за издаването му, необходими за неговата валидност, като административен акт, а освен това, че произтичащите правомощия са правомерни, че съответстват на повелителните разпоредби на закона. Затова административният акт – Удостоверението за търпимост, трябвало да се зачита от собствениците на съседните имоти и от съсобственика, а самият строеж следвало да се счита, че е законен.

С оглед горното, ответникът моли съда да отхвърли иска и да му присъди разносните по делото.

От събраните по делото доказателства, съдът намира за установено от фактическа и правна стр.А. следното:

Представеното е в препис удостоверение, от което установява, че ищите са съпрузи, сключили граждански брак на 28.09.2013 г.

Страните не спорят и от представените писмени доказателства се установява, че с Договор от 04.02.2020 год., обективиран в нотариален акт №18, том I, рег. № 599, дело № 17/2020 год. на нотариус С. В. с рег. № 672 на НК, акт №181, том 1, дело № 176/2020 год. на СлВп при К. р. с., ищите са закупили от Г. /Г./ П.а П. – сестра на ответника, апартамент в гр. К., ул. „К.“ №\*\*, ет.\*, съставляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор \*\*\*\*\* по КККР на гр. К., одобрени със Заповед № РД-18-52/16.11.2011 год. на ИД на АГКК, който самостоятелен обект се намира на първия етаж в сграда с идентификатор \*\*\*\*\*.\*\*, заедно с целия избен етаж от сградата.

От представения нотариален акт №65, том I, рег. № 1740, дело № 55/2022 год. на нотариус С. В., акт № 166, том 4, дело № 146/2022 год. на СлВ при К. р. с. е видно, че впоследствие ищите са закупили от Г. П.а П. 1/12 идеална част от дворното място, съставляващо поземлен имот с идентификатор \*\*\*\*\*.

От нотариален акт № 60, том II, дело № 487/1957 г. на Л. народен съдия е видно, че описА.та двуетажна масивна жилищна сграда с избен и мансарден етаж е била построена от П. Я.ов П. и Т. Я. П. – родители на Г. П. и ответника Я. П., в закупеното от тях дворно място.



Представен е по делото нотариален акт № 117, том XV, дело № 4472/1997 год. на К. народен съдия, с който П. Я.ов П. и Т. Я. П.а са продали на Г. П.а П. от масивната двуетажна жилищна сграда със свободен таван и гараж, построени в гореописаното дворно място, САМО целия първи жилищен етаж от сградата и  $\frac{1}{2}$  идеална част от дворното място срещу задължението на купувачката да издържа и гледа двамата прехвърлители по начина, описан в нотариалния акт. С Решение №2 от 24.02.2006 год. по гр. дело № 660/2004 год. на К. р. с., Договорът от 30.12.1997 год. по нотариален акт № 117, том XV, дело № 4472/1997 год. е бил развален, поради неизпълнение.

От представения нотариален акт № 56, том III, рег. № 5897, дело № 430/2009 год. на нотариус Ст. Р. с рег. № 099 на НК, Акт № 187, том V, дело № 6874/2009 год. на СлВп при К. р. с. се установява, че впоследствие П. Я.ов П. и Т. Я. П.а са продали на Г. П.а П.  $\frac{1}{2}$  идеална част от дворното място, ведно с целия първи жилищен етаж от двуетажната масивна жилищна сграда с мансарден и избен етаж, заедно с целия избен етаж, находящ се под първия жилищен етаж, ведно с гаража с площ от 12 кв.м.

От приложеното в цялост гр. дело № 648/1986 год. на К. р. с. се установява, че ответникът Я. П. П. е придобил втория жилищен етаж и таванското помещение от двуетажната масивна жилищна сграда, по силата на Протокол от 23.09.1986 год.

Представен е нотариален акт № 114, том II, рег. № 2624, дело № 314/2005 год. на нотариус Т. Р. с рег. № 517 на НК, Акт № 136, том XII, дело № 2526/2005 год. на СлВп при КРС, от който е видно, че ответникът е продал на ДиА. А. М. само втория жилищен етаж от двуетажната масивна жилищна сграда, описА. по-горе.

От нотариален акт №78, том I, рег. № 619, дело № 73/2020 год. на нотариус Т. Р. с рег. № 517 на НК, Акт № 182, том I, дело № 177/2020 год. на СлВ при КРС се установява, че ответникът е продал на Д. Д. С. таванския етаж на жилищната сграда с променено предназначение на жилище, апартамент, съставляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор  
\*\*\*\*\*.

От нотариален акт № 24, том III, рег. № 3888, дело № 395/2020 год. на нотариус Ст. Р. с рег. № 099 на НК, Акт № 149, том 12, дело № 2327/2020 год.



на СлВ при КРС се установява, че Г. П.а П. е дарила на ответника САМО  $\frac{1}{4}$  ид. част от поземлен имот с идентификатор \*\*\*\*\*, ВЕДНО с  $\frac{1}{2}$  идеална част от сграда с идентификатор \*\*\*\*\* с площ от 37 кв. м. предназначение: жилищна сграда-еднофамилна, и  $\frac{1}{2}$  идеална част от сграда с идентификатор \*\*\*\*\* с площ от 16 кв. м., предназначение: селскостопанска сграда.

Приложена е по делото в заверен препис цялата преписка по издаване на Удостоверение № 94-003319/1 от 28.06.2022 г. на Главния архитект на Община К.. От същата е видно, че е образува. по заявление на Я. П. П. от 27.06.2022 г. Издадено е горесцитираното удостоверение, с което се удостоверява, че едноетажна селскостопанска сграда с идентификатор \*\*\*\*\* по КККР на гр. К. попада в приложното поле на §127, ал.1 от ПЗР на ЗИД на ЗУТ и същата е търпим строеж, който не подлежи на премахване и забрА. за ползване.

Според ишците, Удостоверение № 94-003319/1 от 28.06.2022 г. е незаконосъобразно и издадено в грубо нарушение на материалноправните и процесуални норми. Процесната постройка с идентификатор \*\*\*\*\* била незаконна и следвало да бъде премахната, тъй като ограничавала правото на ишците да ползват собствения си имот – първия етаж и намиращия се под него избен етаж, в който ответникът складирали свои вещи и които следвало да премахне.

Предявени са два иска по чл.109 от ЗС, които съдът намира за допустими.

Негаторният иск е правен способ за защита на правото на собственост и на ограничено вещно право срещу всяко пряко и/или косвено неоснователно въздействие върху вещта, което без да отнема владението на носителя на правото, ограничава, смущава и пречи на неговото пълноценно упражняване, т. е. на използването на вещта според предназначението ѝ. За да докажат исковата си претенция, ишците следва да установят наличието на две предпоставки: На първо място – че са собственици на имота или че притежава ограничено вещно право върху него. На второ място – че ответникът е осъществил посоченото в исковата молба неоснователно действие. Следва да се докаже не само, че ответникът е извършил някакви действия върху имота на ищеца, но и че тези действия са противоправни – такива, с които се е



нарушила възможността или се е попречило на ищите да ползват и владеят собствения си имот по предназначение.

Както е прието в съдебната практика /напр. Решение № 151 от 25.05.2011 год. по гр. д. № 634/2010 г. на ВКС, II г. о./ не всяко въздействие върху имот може да обоснове основателност на негатория 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.

По делото е назначена съдебно-техническа експертиза, изготвена от вещото лице В. З.. Експертното заключение е било оспорено от ищите и съдът е уважил искането им да бъде назначена втора експертиза, която да отговори на същите въпроси. Тя е била възложена на вещото лице Д. М.. Настоящият съдебен състав намира, че и двете експертизи следва да бъдат кредитирани като обективни и компетентно изготвени, тъй като си кореспондират, в съответствие са с доказателствата по делото, взаимно се допълват и не са налице съществени противоречия между тях.

От експертните заключения и след изслушването на вещите лица в съдебно заседание се установява, че процесната сграда с идентификатор \*\*\*\*\* представлява второстепенна постройка, долепена до сграда с идентификатор \*\*\*\*\*.\*\* в поземлен имот с идентификатор \*\*\*\*\*. Построена е през 1992 г. и не е търпяла конструктивни промени. В разглежданите обезсилени планове от 1956 г., 1966 г. и от 2004 г. сградата не е нанесена. Отражена е за пръв път в КККР на гр. К., одобрени със Заповед № РД-18-52/16.11.2011 год. на ИД на АГКК като селскостопанска сграда с площ от 16 кв. м.

Процесната сграда е второстепенна постройка от допълващото застрояване в имота, пета категория, буква „в“ и като такава попада хипотезите на чл.147 от ЗУТ, при които не се изисква одобряване на инвестиционен проект.

И двете вещи лица са достигнали до извод, че сграда с идентификатор \*\*\*\*\*.3 е допустима, както по действащата към времето на изпълнението ѝ законова и нормативна база, така и по действащата към момента, видно от наличието ѝ върху действащия кадастрален план на гр. К..



Сградата отговаря на строителните правила и норми като начин на изграждане и използвани материали, както към посочената година на нейното построяване, така и към настоящия момент, предвид категорията и предназначението си. Тя не надвишава по площ, обем височина, начина на разполагане в имота, устройствените изисквания към тази категория сгради, не се ползва като жилищна, няма санитарен възел, спазени са санитарно - хигиенни изисквания, не предизвиква замърсяване, не е опасна за експлоатация, няма риск от пожар.

Постройката има обща площ със северозападната фасада на жилищната сграда само в участък от 5,95 м. Едната от стените ѝ е обща с тази на жилищната сграда. Към момента на огледа са констатирани следи от стара влага в избения етаж, като според вещото лице З. няма дейности в сграда с идентификатор \*\*\*\*\*, които да се смята, че са причина за това. По-скоро може да се приеме хипотезата за конденз след запечатване (със смяна на дограма, направа на външна изолация, затваряне на гредореда в част от избата след отливане на плоча в помещенията). Такъв проблем се появява обикновено след подобни ремонтни работи, които в случая са извършени от ищите.

Според вещото лице М., може да се предположи, че се е получавал конденз в частта, в която процесната сграда е долепена до стената на жилищната сграда, но при огледа там вече е имало топлоизолация. Освен това, прозорецът на избената стая може да се отваря и да става известно проветряване, т. е. да има вентилация на въздуха в избения етаж. Този прозорец се отваря навътре към избената стая, но преди време от другата стрА. /в сграда с идентификатор \*\*\*\*\*/ е имало скрин, който е покривал това пространство и достъпът на въздух е бил ограничен.

За наличието на мебел /скрин/ в процесната сграда с идентификатор \*\*\*\*\*, която е закривала прозореца, отварящ се навътре в избеното помещение на ищите, свидетелства Р. И. Т.. Той посочва, че живее на третия етаж в същата сграда, като е закупил жилището си от ответника. Бил влизал в избите на ищите преди около година и половина - две, когато помагал на Д. Р. да внесе там една спалня. Избите се състояли от коридор, ниша и избена стая. В нишата тогава нямало нищо, но след това там се появили дъски и части от разглобени мебели. Според свидетеля тези вещи



били на ответника, тъй като не били на ищите, а мъжът, който живеел на втория етаж работел в С. и в по-голямата част от времето отсъствал. В избеното помещение имало петно от влага, което свидетелят предполага, че се е появило поради невъзможност да се проветрява. Преди 2-3 месеца свидетелят пак влизал в избата и видял, че както петното, така и мебела, който закривал прозореца, ги нямало.

При така установените факти, настоящият съдебен състав намира исковете за неоснователни.

При извършен косвен съдебен контрол по реда на чл.17, ал.2 ГПК на процедурата по издаване на Удостоверение за търпимост № 94-00-3319/1 от 28.06.2022 г., се установяват нарушения на административнопроизводствените правила. Главният архитект на Община К. е приел, че пристройката е търпим строеж, тъй като попада в приложното поле на § 127, ал.1 от ПЗР и ЗИД на ЗУТ: *„Строежи, изградени до 31 март 2001 г., за които няма строителни книжа, но са били допустими по разпоредбите, които са действали по времето, когато са извършени, или по действащите разпоредби съгласно този закон, са търпими строежи и не подлежат на премахване или забрана за ползване. Те могат да бъдат предмет на прехвърлителна сделка след представяне на удостоверение от органите, които са овластени да одобряват съответните инвестиционни проекти, че строежите са търпими“*. Производството по издаването му е започнало след подаване на заявление от Я. П. П., но за него не са уведомени по реда на чл.26 от АПК всички заинтересовани лица. Към този момент такива са се явявали не само ищите, но и другите собственици в имота. Те не са могли да се запознаят със заявлението, евентуално да депозират възражение и да представят доказателства.

Удостоверението за търпимост по § 16 ПР на ЗУТ и § 127, ал. 1 ПЗР на ЗИД на ЗУТ е индивидуален административен акт по смисъла на чл. 21, ал. 3 АПК. Производството по издаване на удостоверение за търпимост на строежи по § 127, ал. 1 от ПЗР на ЗИД на ЗУТ, се развива само между компетентния административен орган и собственика на строежа, като не е предвидена възможност за участие на заинтересовани страни. То се издава във връзка с извършването на правна сделка с предмет конкретен строеж, за който се приема, че е търпим, като има доказателствена сила само в нотариално



производство. Извън това производство този акт не поражда, нито удостоверява права или задължения, включително относно търпимостта на строежа. На оспорване пред съда подлежи само отказът на оргА. да издаде удостоверение за търпимост, а положителният акт, като благоприятен за заявителя не подлежи на обжалване. Удостоверението за търпимост не засяга права и законни интереси на трети лица – съсобственици или съседи и не рефлектира негативно в правната им сфера.

По отношение на твърденията за незаконност на постройката следва да се посочи, че наличието на удостоверение за търпимост не ограничава по никакъв начин правомощията на компетентните административни органи за провеждане на производство за установяване и премахване на незаконно строителство. В това производство административния орган не е обвързан от издаденото удостоверение за търпимост. В това производство се проверява налице ли е незаконен по смисъла на чл. 225, ал. 2 от ЗУТ строеж и се изследва въпросът налице ли са основанията за приложение на § 16 от ПР на ЗУР и на § 127, ал. 1 от ПЗР на ЗИД на ЗУТ за търпимост на конкретния строеж. В този смисъл е и трайната съдебна практика на Върховен административен съд.

В обобщение – независимо от констатираните нарушения при издаване на Удостоверение за търпимост № 94-00-3319/1 от 28.06.2022 г., настоящият съдебен състав намира, че не са налице основания за осъждане на ответника да премахне процесната постройка. От изготвените съдебно-технически експертизи и скиците към тях се установи, че сграда с идентификатор \*\*\*\*\*.\*\* отговаря на строителните правила и норми като начин на изграждане и използвани материали, както към момента на нейното построяване, така и към настоящия момент, предвид категорията и предназначението си. Не се доказва по безспорен начин тази постройка да е причина за поява на влага или мухъл в избеното помещение на ищците или на първия жилищен етаж. Напротив, според едното вещо лице такава причинно - следствена връзка няма и влагата се е появила по-скоро в резултат на извършените от ищците ремонти и „запечатването“ на сградата. Според другото вещо лице закриването на прозореца в избеното помещение на ищците би могло да доведе до поява на влага, поради ограничената вентилация. Към датата на извършените от експертите огледи обаче, а и понастоящем, скринът който е пречел на вентилацията е премахнат и са



остали само стари следи от влага. Нещо повече – нито от свидетелските показания, нито от експертните заключения се установи по безспорен начин, че към датата на подаване на исковата молба е имало влага в имота на ищите, както и вещи, собственост на ответника. Свидетелят Т. посочва, че в ниша на избения коридор е видял дъски и части от мебели, но това е било преди година и половина – две, т.е. в началото или средата на 2022 г., докато исковата молба е подадена на 23.12.2022 г. Освен това свидетелят само предполага, че тези вещи са на ответника, като други доказателства за установяване на това обстоятелство не са ангажирани по делото.

Гореизложеното налага извод за неоснователност и недоказаност на исковете, които следва да бъдат отхвърлени.

С оглед изхода на спора и съгласно разпоредбата на чл.78, ал.4 от ГПК, на ответника следва да му бъдат присъдени разноските по делото – общо 1000 лева, включващи 800 лева за адвокатско възнаграждение и 200 лева за възнаграждение на вещо лице З. по назначената експертиза.

Мотивиран от горното, съдът

## **РЕШИ:**

ОТХВЪРЛЯ предявените от Д. Р. Р., ЕГН: \*\*\*\*\* и Е. С. Р., ЕГН: \*\*\*\*\*, двамата от гр. К., ул. „К.“ №\*\*, ет.\*искове за осъждане на Я. П. П., ЕГН: \*\*\*\*\* от гр. К., ул. „К.“ №\*\*:

- да прекрати неоснователните си действия, пречатстващи упражняването в пълен обем на правото им на собственост, по отношение на притежаваните от тях избен и първи жилищен етаж от масивната двуетажна жилищна сграда с идентификатор \*\*\*\*\* по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. К., общ. К., обл. П., одобрени със Заповед № РД-18-52/16.11.2011 г. на Изпълнителния Директор на АГКК, с административен адрес: гр. К. ул. „К.“ №\*\*, изразяващи се в изграждане на незаконна сграда с идентификатор \*\*\*\*\*, складиране на вещи в нея и в коридора на собствения на ищите избен етаж на сграда с идентификатор \*\*\*\*\*;

- да премахне принадлежащата му сграда с идентификатор \*\*\*\*\*, вещите си, складирани в същата, както и да премахне



вещите си, складирани в собствения на ищците избен етаж на сграда с идентификатор Д. Р. Р., ЕГН: \*\*\*\*\* и Е. С. Р., ЕГН: \*\*\*\*\*, двамата от гр. К., ул. „К.“ №\*\*, ет.\*, чрез адв. Е. П. против Я. П. П., ЕГН: \*\*\*\*\* от гр. К., ул. „К.“ №\*\*.

ОСЪЖДА Д. Р. Р., ЕГН: \*\*\*\*\* и Е. С. Р., ЕГН: \*\*\*\*\*, двамата от гр. К., ул. „К.“ №\*\*, ет.\* да заплатят на Я. П. П., ЕГН: \*\*\*\*\* от гр. К., ул. „К.“ №\*\* направените по делото разноси в размер на общо 1000.00 лв. (хиляда лева).

РЕШЕНИЕТО може да се обжалва от страните пред П. о. с. в двуседмичен срок от връчване на съобщението.

**ЦЧ**

**Съдия при Районен съд – Карлово:** \_\_\_\_\_