

# РЕШЕНИЕ

№ 45

гр. Балчик, 29.03.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**РАЙОНЕН СЪД – БАЛЧИК** в публично заседание на първи март през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: ДАНИЕЛА Й. ИГНАТОВА

при участието на секретаря ИЛИЯНА Н. НЕЙКОВА  
като разгледа докладваното от ДАНИЕЛА Й. ИГНАТОВА Гражданско дело  
№ 20213210100313 по описа за 2021 година

Производството е образувано по подадена молба от М. З. ЕГН: \*\*\*\*\* от гр.Б. в.з. М. ул.С № \*\* против Г. Д. А. и Д. И. А. от гр.Д. бул.Р. № \*\* ет.\* ап\* за осъждане на ответниците да преустановят неоснователните действия по отношение на собствения му недвижим имот, представляващ поземлен имот-вилно място, с площ от 480 кв.м., находящо се във в.з.М. ул.С. №\* в гр. Балчик, имот с идентификатор 02508.2.134 по кад.карта на гр.Балчик и премахнат неправомерно изградените от тях плътна ограда и септична яма в имота му.

Ищецът твърди, че е собственик на поземлен имот с идентификатор 02508.2.134 по кад.карта на гр. Балчик. Ответниците осуетяват ползването на имота му изцяло и упражняването в пълен обем на правото му на собственост, като са навлезли с около два метра в източната част на имота на ищеца и са изградили плътна ограда и септична яма в собствения му имот. Това обусловило предявяване на негаторния иск.

Ответниците оспорват, че притежават съседния ПИ с идентификатор 02508.2.138 по кад.карта на гр. Балчик, както и че са навлезли с около 2 метра в източната част на имота на ищеца и са изградили неправомерно ограда и септична яма. Твърдят, че не са извършили действия, с които да пречат на ищеца да упражнява правото си на собственост в пълен обем. Ответниците заявяват, че притежават право на строеж върху парцел XIII в кв. 7 по рег. план на в.з.М., като на 19.09.2001 г. им е било издадено разрешение за строеж, по силата на което им е било разрешено за изградят покрита тераса към съществуващата вилна сграда, да изградят плътна ограда между парцел XIII и парцел XII с дължина 30 м. и височина 2 м., след предварително дадено

писмено съгласие на праводателя на ищеца и собственика на другата вилна сграда близък - И.С.. По отношение на евентуалност правят възражение за придобиване по давност на частта от парцел XIV в кв. 7, респ. частта от имот с идентификатор 02508.2.134 по кад. карта на града, разположена от оградата до имота, в който се намира вилната сграда и , а ответникът Г. А. и за прилагане на принципа на приращението.

Съдът след преценка на събраните по делото доказателства прие за установено следното:

По делото няма спор, че ищецът е собственик на поземлен имот с идентификатор 02508.2.134 по действащата кад.карта на гр. Балчик, представляващ поземлен имот – вилно място с площ от 480 кв.м. Правото на собственост е придобил чрез дарение от С.Д.З. съгл.представения нот.акт № 35 т.Х д.680/2013 г. по регистъра на нотариус № 109, вписан в СВ Балчик акт № 72 т. VI д.937/2013 г.

Не е спорно, че по силата на договор за отстъпено право на строеж на вила от 1986 г. и заповед № 671/19.07.1988 г. на ИК на ОНС Балчик на ответниците е отстъпено право на строеж върху държавен имот във вилна зона „М“ кв.7 парц.XIII –  $\frac{1}{2}$  по регул.план на зоната. (според експертизата имот с кад.№ 02508.2.133 по действащата КК на гр.Балчик)

Не е спорно, че имотите с кад.номера 02508.2.134 и 02508.2.133 са съседни и между тях е изградена плътна ограда от ответниците, както и, че в имота на ищеца съществува шахта.

Спорно е, че ответниците са собственици на посочения в исковата молба имот с кадастр.номер 02508.2.138, респ. са съседите, които са навлезли с около два метра в източната част на имота на ищеца.

Спорно е, че ответниците са изградили неправомерно плътна ограда и септична яма в имота на ищеца като са навлезли с около два метра в източната част на имота на ищеца и са извършили действия с които осуетяват възможността ищецът да ползва изцяло своя недвижим имот и да упражнява в пълен обем правото си на собственост.

По отношение на обстоятелство са или не са ответниците собственици на имот с кадастр.номер 02508.2.138 по кад.карта на гр.Балчик съдът е счел същото за такова без значение относно допустимостта на иск.молба, защото предмет на делото не е нито правото на собственост върху (засегнатия) имот на ищеца, нито правото на собственост върху (пречения) имот на ответника. Искът по чл.109 ЗС е насочен към индивидуализирани в ИМ физически лица, съпрузи и съседи на ищеца и за него е налице правен интерес за предявяването му, т.к. се сочат действия, надхвърлящи законните ограничения на собствеността установени в чл.50 ЗС.

По отношение на действията с които се твърди, че ответниците са навлезли с около 2 метра в източната част на имота на ищеца и за яснота съдът смята, че следва да разгледа действията по изграждане на оградата и действията по изграждане на септичната яма поотделно.

### **По отношение на действията по изграждането на оградата:**

Твърди се в иск.молба, че ответниците по делото, които притежават съседния ПИ с идент. 02508.2.138 са навлезли с около два метра в имота на ищеца и същото е констатирано от служители на община Балчик. Видно от приложеното писмо до ищеца (л.7 от делото) това твърдение кореспондира със становището на Общината, но касае съседен ПИ 02508.2.138, чиито собственици не са привлечени като страна по делото. Изразено е становище от Общината за наличието на съсобственост в парцела на ищеца.

Видно от последващо писмо с дата 3.09.2020 г. по повод жалба от ищеца (жалбата не е представена), Общината е констатирала невъзможност да се установят на място точните граници на ищеца, съответно дали същите са нарушени от съседите А.и (ответниците) и е препоръчала на г-н З. да наеме геодезическа фирма, която да трасира границите на имота му и да издаде геодезически протокол, който да представи в Дирекцията.

От събраната по делото строителна документация и заключението по изготвената съдебно-технически експертиза, се установява следното:

Преди 1987 г. за вилна зона „М“ е бил изработен предварителен план. Следва регулационен план, одобрен със заповед № 1616/28.12.1987 г. Планът е действащ, но към него няма кадастрална карта. В този регулационен план имотът на ищеца представлява парц.ХІV кв.7. Има трапецовидни очертания и площ до документи 480 кв.м. Имотът на ответника представлява парц.ХІІІ кв.41. Има правоъгълни очертания и по документи 500 кв.м. Със заповед № 300-5-5/4.02.2004 г. на изп.директор на АГКК за гр.Балчик е одобрена кадастрална карта, съгласно която имотът на ищеца в парц.ХІV кв.7 получава кадастр.номер 02508.2.134, има трапецовидни очертания и площ 512 кв.м. Имотът на ответника в парц.ХІІІ кв.41 съответно е с кадастр.номер 02508.2.133, има четириъгълни очертания и площ 500 кв.м. Последвало е изменение на КК със заповед № 18-4656/3.05.2019 г. по отношение границите и площта на имота на ищеца, като същата е намалена на 468 кв.м. Имотът на ответниците не е търпял промени.

Видно от заключителната част на експертизата имотът на ищеца няма материализирани имотни граници. Имотът на ответника има материализирани огради, които съответстват по местоположение на имотните граници по одобрена кадастрална карта, с минимални отклонения, в рамките на допустимите и площта му съгласно направеното геодезическо измерване е 500 кв.м. т.е. не е променяна. Оградата е разположена по общата кад.граница между двата имота и попада в УПИ ХІV, който е отреден за имота на ищеца - 02508.2.134. Констатациите на вещите лица са, че има разминаване между регулационните линии и кад.граници на всичките четири имота в кв.7 на вилна зона „М“. Няма данни за уреждане на регулационни сметки.

От приложените доказателства е видно, че разрешението за строеж на оградата е издадено на 19.09.2001 г. Приложени са и строителни книжа, проекти, становища, както и нотариално заверено на 23.07.2001 г. заявление от праводателя на праводателя на ищеца – И.С. с което декларира съгласието

си Г. Д. А. – негов съсед да построи ограда, лятна кухня и ателие съобразно архитектурен проект в УПИ парц.ХІІІ кв.7, находящ се във в.з.“М“.

В съдебно заседание вещото лице К. уточнява, че след изследване границите на ответниците може да се заключи, че площта на парцела, така както е описана в акта за собственост отговаря действително на материализираните граници и площта която е затворена между тях. Терминът „навлизане“ според в.лице не е точен, т.к. се изследват и коментират граници в различни периоди от време, оградата е строена преди влизането в сила на кад.карта, а ищецът е закупил имота след влизане в сила на кад.карта и ако има неточност, то тя се дължи на несъответствия между регулационния план и кад.карта. В този смисъл са и заключенията и препоръките на експертите в т.ІV -4 от приетата експертизата.

От разпита на свидетеля А. се установява, че изграждането на плътната ограда е било завършено през м.април или м.май 2022 г. На мястото където е изградена преди това е имало бетонни колове с телена ограда и новата изградена е на същото местоположение където е била старата. От Община Балчик са идвали, набили са колчета и тогава са премахнали телената ограда. Свидетелят И.Г. описва имота на ищеца като „голо място“, знае къде е вилата на ответниците, и, че на Г. е оградено с ограда. Между двата имота има ограда, но не може да каже кога е поставена, според него ограда има от времето веднага след като са строили и са започнали да правят и оградата, от около 20 години, не може да каже дали е местена, знае, че преди това е имало ограда от мрежа.

Съгласно чл.109 ЗС собственикът може да иска прекратяване на всяко неоснователно действие, което му пречи да упражнява своето право. Двете задължителни условия за уважаването на иска са: неоснователността 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 имот, но и че върху този имот ответниците са осъществили неоснователно въздействие /действие или бездействие/, но и че това действие или бездействие 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. /така ТР № 4/2017 по т.д. 4/2015 ОСГК/

„Неоснователното действие“ не зависи само от това дали има позитивна административна санкция или не, когато се касае до наличие на разрешителен режим за извършване на определение действия /стоеж, реконструкция и др./, а от това дали действието пречи на нормалното ползване на имота, собственост на ищеца по иска по чл. 109 ЗС. Поведението на ответника- съсед следва да се цени в контекста на чл. 50 ЗС в смисъл, че

собственикът на съседен недв.имот не може да извършва действия, които пречат повече от обичайния начин на използване на имота на ищеца. Наличието на това съответствие се преценява с оглед твърденията в исковата молба как действията на ответника или създаденото от него състояние накърняват правата на ищеца.

В настоящият случай, от приложената по делото преписка, изхождаща от Община Балчик, от заключението на вещите лица и от показанията на разпитания свидетел А., се установява, че за оградата е издадено строително разрешение, а от Общината са замервали и забивали колчета т.е. не е налице действие без основание от страна на ответниците. Макар и изпълнена в отклонение на определени строителни правила, които отклонения дават основание на вещите лица да квалифицират строежа като „незаконен“, то съдът смята, че въздействията не са по-големи от допустимите, оградата е изградена по кадастр.граница, не се доказва навлизане на оградата в имота на ищеца с два метра и тези действия не могат да мотивират искането за цялостното ѝ премахване.

Извършеният в съседен имот незаконен строеж представлява неоснователно действие по смисъла на чл. 109 ЗС, само ако незаконността му се изразява в нарушаване на установените с благоустройствените закони строителни правила и норми, обезпечаващи нормалното ползване на имотите. Претендираната защита обаче 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. (Решение № 430/27.10.2010 г. на ВКС по гр.д.№ 312/2010 г. II ГО). В тази вр. се установи от експертизата, че имотът на ищеца не е ограден, не е застроен, а от свидетелските показания, че същият е празен, представлява „голо място“ т.е. необработваемо, няма данни по какъв начин имотът се ползва от ищеца и не може да се направи обоснован извод за наличие на пречки по-големи от обикновените за ползването му. Следва да се отбележи, че праводателят на ищеца е закупил имота от И.С. и Т.Г.Г. през 2005 г. /нот.акт № 71 т.II д.237/2005 г. по регистъра на нотариус № 109, вписан в СВ Балчик акт № 91 т.II 555/2005 г./, а И.С. от своя страна е придобил имота от Община Балчик чрез договор за продажба на общински имот сключен на 25.05.2004 г. До 2004 г. и към момента на строителството на процесната ограда, собственик на земята в съседния имот е била Община Балчик, а на И.С. е било отстъпено право на строеж върху нея и нито собственика, нито суперфициара, нито праводателят на ищеца са предявявали претенции за местоположението на оградата към когото и да било, вкл. към ответниците. По делото няма данни между съседите в периода преди ищецът да придобие имота да е съществувал какъвто и да е спор относно тази граница.

Когато смущаване правото на собственост е в резултат на дадено от самия ищец съгласие, въз основа на което са издадени строителни книжа не е налице причинна връзка между поведението на ответника и създадената

пречка за упражняване правото на собственост. В тази вр. и предвид факта, че ищецът придобива имот 134 в по-късен етап от строителството на оградата, няма как той лично да е давал съгласие, но същият е обвързан с волята и правните действия извършвани от И.С. вкл. даденото нотариално заверено съгласие за строителството й.

Предвид изложеното и констатираните несъответствия от в.лице в т.IV.4. от заключението, според съда, е налице спор между ищеца, община Балчик и ответниците относно координатите на вътрешната граница между двата имота. Констатираните несъответствия и евентуална промяна в кад.карта обаче не са предмет на разглеждане и не могат да бъдат решени в настоящото производство.

Очертанията на имотите се определят по административен ред с приемането на плана и след влизането му в сила не може да има спор за точното местоположение на границата. Доколкото спорът за граници на имоти в регулация е свързан със спор за собственост, то на разположение на заинтересованите е друг иск - този по чл. 53 ЗКИР.

#### **По отношение действията по изграждането на септичната яма:**

Вещите лица в заключението си по съдебно-техническата експертиза (т.IV.5.), сочат, че канализационната шахта -1 попада в източния ъгъл на ПИ с идент. 02508.2.134, собственост на ищеца. Бетонната плоча над нея е с размери 2.5/2.6 м. Няма данни за начина на изграждане. В същото заключение (т.IV.6д.) сочат, че канализационната шахта-1 *изградена от ответника* е незаконна, защото е разположена извън границите на собствения му имот.“ В съдебно заседание (л.163 от делото ) в.лице уточнява, че констатацията, че шахтата е изградена от ответника е само по думи на ищеца.

Свидетелят И.Г. не знае дали ищецът е изграждал шахта, минавал е покрай мястото на ищеца но не е влизал по никакъв повод защото било гола ливада. Шахтата не се виждала от пътя, веднъж станало дума, че шахта имало там, М. му бил казал и искал да му я покаже, но на него не му се крачело из тревата, не отишъл, нямал личен интерес.

Свидетелят А. помни, че от 90-те години на това място имало дупка, преди да изградят оградата станало плоча, не знае кой е изграждал, не е бил свидетел, към настоящият момент имало плоча там. Родителите му /ответниците/ имали уговорка с И.С. вече като е изградена тази плоча да я ползват заедно, но не знае кой е изградил самата плоча и кой е изкопал дупката.

Съдът кредитира заключението на вещите лица само по отношение наличието на шахта в имота на ищеца, но не и по отношение на лицата които са я изградили т.к. както се установи в с.з. информацията им е единствено и само от ищеца.

Съдът кредитира показанията на свидетеля А. относно изграждането и ползването на шахтата, тъй като липсват всякакви други доказателства в тази насока и показанията му в голяма степен кореспондират с останалите

доказателства по делото, вкл. и такива сочещи добросъседски отношения между предишния собственик на имота на ищеца - И.С. и ответниците.

Налице е шахта в имота на ищеца и няколко хипотези кой е изградил тази шахта: възможно е да са ответниците, възможно е да е И.С. – бившия собственик на имот 134, възможно е да е изградена съвместно от ответниците и И.С., възможно е и да е изградена от трето неучастващо лице в процеса. Нито една от тези хипотези обаче съдът не може да приеме с категоричност.

Чрез иска по чл. 109 ЗС се цели защита правото на собственост, накърнено чрез неоснователни действия на ответниците – неправомерно изграждане на оградата и на шахтата, като са навлезли с около два метра в източната част на имота на ищеца, което твърдение предвид разпределената доказателствена тежест не се доказва.

По отношение на направените от ответниците в условие на евентуалност възражения за изтекла в тяхна полза придобивна давност върху съответната идеална част съответстваща на владяната от тях част от цялото място с площ от 480 кв.м. или за прилагане принципа на приращението, съдът не следва да ги разглежда, предвид изхода на спора и извода, че е налице спор за границата между двата имота и този спор не може да бъде разгледан в настоящото производство.

#### **По отношение на разноските:**

Относно дължимата държавна такса: Предявеният негаторен иск съдържа осъдителен петитум - претендира се ответниците да бъдат осъдени да премахнат изградените от тях плътна ограда и септична яма в имота на ищеца т.е. ответниците да бъдат осъдени да извършат определени заместими действия. В този случай цената на иска е паричната оценка на разходите за материали и труд, необходими за осъществяване на действията, върху който размер се определя дължимата такса.

От заключението на в.л. Р. Н. по назначената съдебно-оценъчна назначената експертиза, неоспорена от страните и приета от съда е видно, че тази оценка е в размер на 3296 лв.

Дължимата държавна такса за настоящото производство съдът определя в размер на 131,84 лв., от които ищецът е внесъл сумата в размер на 50,00 лв. Следва да се до внесе държавна такса в размер на 81,84 лв.

Ответниците претендират разноски. Ищецът не е направил възражение за прекомерност на адв.възнаграждения. На осн.чл.78 ал.3 ГПК ищецът следва да заплати направените от ответниците разноски за един адвокат. Съдът приема, че изплатеното възнаграждение за един адвокат, покрива критериите за минимално такова, съгласно Наредба №1/2004г. за минималните адвокатски възнаграждения, поради което и не следва да присъжда по-ниско такова, независимо от липсата на възражение.

Предвид изложеното, съдът,

**РЕШИ:**

ОТХВЪРЛЯ ИСКА с правно основание чл.109 ЗС предявен от М. З. с ЕГН: \*\*\*\*\* от гр.Б. в.з. М. ул.С № \*\*, против Г. Д. А. с ЕГН: \*\*\*\*\* и Д. И. А. с ЕГН: \*\*\*\*\*, двамата с адрес: гр.Д. бул.Р № \*\*\*, за осъждане на ответниците да преустановят неоснователните действия, изразяващи се в неправомерно изградените от тях плътна ограда и септична яма, които са навлезли с около два метра в източната част на собствения му недвижим имот, представляващ поземлен имот-вилно място, с площ от 480 кв.м., находящо се във в.з.М., ул. С. №\* в гр. Балчик, имот с идентификатор 02508.2.134 по кад.карта на гр.Балчик, както и да премахнат неправомерно изградените от тях плътна ограда и септична яма.

ОСЪЖДА М. З. с ЕГН: \*\*\*\*\* от гр. Балчик да заплати на в полза на бюджета на съдебната власт по сметка на Районен съд Балчик сумата в размер на 81,84 лв. (осемдесет и един лева и осемдесет и четири стотинки), представляваща държавна такса.

ОСЪЖДА М. З. с ЕГН: \*\*\*\*\* от гр. Балчик да заплати на Г. Д. А. от гр.Д. бул.Р. № \*\* ет.\* ап\* сторените в производството съдебно деловодни разноси в размер на 1250 лв., представляващи възнаграждение на един адвокат.

ОСЪЖДА М. З. с ЕГН: \*\*\*\*\* от гр. Балчик да заплати на Д. И. А. от гр.Д. бул.Р. № \*\* ет.\* ап\* сторените в производството съдебно деловодни разноси в размер на 1250 лв., представляващи възнаграждение на един адвокат.

Решението подлежи на обжалване в двуседмичен срок от съобщаването му на страните пред Окръжен съд-Добрич.

Съдия при Районен съд – Балчик: \_\_\_\_\_