

РЕШЕНИЕ

№ 318

гр. Бургас, 15.02.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – БУРГАС, LXIII ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ, в
публично заседание на двадесет и девети януари през две хиляди двадесет и
четвърта година в следния състав:

Председател: ЛАЗАР К. ВАСИЛЕВ

при участието на секретаря ДИАНА СТ. СИВОВА
като разгледа докладваното от ЛАЗАР К. ВАСИЛЕВ Гражданско дело №
20232120101460 по описа за 2023 година

за да се произнесе, взе предвид следното:

Производството е образувано по предявен от **Р. И. Р. и Н. А. Т.**,
представявани от адвокат М. З., **против Е. Н. Б. - В., В. Д. В. и К. Д. В.**
негаторен иск с правна квалификация чл. 109 от ЗС за преустановяване на
прякото и неоснователно въздействие и посегателство върху правото на
собственост върху ПИ с идентификатор № *** по КKKP, описан в исковата
молба, което пречи на допустимото и пълноценно ползване на имота, както и
за осъждане на ответниците да премахнат последиците от това въздействие и
да възстановят положението по отношение на подхода - стълбището към
собствения им апартамент, съществуващо отпреди извършеното от тях
нарушение, съгласно проектната документация на сградата.

Твърди се в исковата молба, че ишците са собственици, съответно
първият от тях Р. И. Р. е собственик на апартамент, представляващ
самостоятелен обект в сграда с идентификатор *****, находящ се на втори
жилищен етаж в сграда с идентификатор *****, изградена и находяща се в
поземлен имот с идентификатор ***** по КKKP на град Б., както и на 94/280
кв.м. идеални части от поземлен имот с идентификатор № ***** по КKKP на
град Б., с адрес: град Б., ул. ***, целият с площ от 280 кв.м., трайно
предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно на ползване:
ниско застрояване до 10 метра. Твърди се, че вторият ответник Н. А. Т. е
собственик на самостоятелен обект в сграда с идентификатор № *****,
изградена и находяща се в поземлен имот с идентификатор № ***** по КKKP
на град Бургас, с адрес на имота: град Б., ул. *****, целият с площ от 280 кв.м.,

трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: ниско застрояване до 10 метра.

В исковата молба е посочено още, че ответниците са собственици на апартамент, застроен на около 42 кв.м., находящ се в югоизточната част на първи - партерен етаж от същата жилищна сграда с идентификатор № *****, с вход към двора, състоящ се от стая, кухня, тоалетна, антре, килер и външно стълбище, придобит съответно по силата на замяна и продажба на недвижим имот и наследство, ведно със съответните идеални част от общите части на сградата.

В исковата молба е посочено, че ответниците са си позволили без съгласието на останалите собственици на недвижимия имот - дворното място, да променят входа/ подхода към собствения си апартамент от дворното място и да изградят стълбище с изградени нови стъпала, заемащи и отнемащи част от собственото дворно място, като променят съществуващия подход към апартамента си, разширят собствения си апартамент, обособявайки ново входно помещение, засягайки по този начин и общи части на сградата - външни стени, без за това да са налице каквито и да е разрешени, съгласие от собствениците на поземления имот и на сградата, респективно без наличие на каквито и да е строителни разрешения, проекти и книга и други.

Ищците излагат, че въпреки опитите им да намерят доброволно разрешение на така възникналия проблем и ответниците доброволно да възстановят съществуващото фактическо положение - подход към апартамента си и преустановят неправомерното засягане на правото им на собственост върху дворното място това до момента не е сторено и се отказват каквито и да е контакти и разумни разговори с тях за разрешаване. Ищците твърдят, че посредством действията си ответниците им пречат да упражняват правото си на собственост върху дворното място и поземления имот в пълен обем, като противоправно са изградили върху част от него ново стълбище - подход, заемащо част от дворното място върху което ответниците нямат право на собственост. Изложено е, че са осъществили действията си и поддържат създаденото в резултат на тези действия състояние на имота, без да имат за това каквото и да е право - вещно право на собственост върху дворното място, учредено ограничено вещно право върху същото и/или облигационни права. В исковата молба са изложени подробни правни доводи.

Поради изложеното ищците отправят искане за постановяване на решение, с което да бъде преустановено прякото и неоснователно въздействие и посегателство върху правото на собственост върху поземлен имот с идентификатор № **** по КKKP на град Б., находящ се на посочения адрес, което пречи на допустимото и пълноценно ползване на имота, като ответниците бъдат осъдени да премахнат последиците от това въздействие и да възстановят положението по отношение на подхода, представляващ стълбище към собствения им апартамент, съществуващо отпреди извършеното от тях нарушение, съгласно проектната документация на сградата.

В срока по чл. 131 от ГПК ответниците са депозирали писмен отговор на

предявения иск. В същия е посочено, че единственото вярно твърдение, изложено в исковата молба е това, че между ищцата и ответниците е имало срещи, които са били по повод водено съдебно производство по административно дело № 129 по описа на Административен съд - Бургас за 2021 г. С решението, постановено по посоченото дело, цитираното разрешение за строеж е отменено. С решение № 11582 от 14.12.2022 година, постановено по административно дело № 6707 по описа на Върховен административен съд за 2022 г. е оставено в сила посоченото решение. Производството по посоченото дело е образувано по повод жалба от ответната страна Е. Н. Б. - В.. Предвид приключилото съдебно производство от община Б. и ищцата Р. Р. е открито административно производство по премахване на незаконно извършено от нея строителство, за което представят писмо. В исковата молба е посочено, че обстоятелството, че в следствие на реализирани законно признати права от Е. Н. Б.- В. ищцата Р. Р. ще понесе последиците от незаконно изпълненото от последната строителство в процесния поземлен имот, е провокирало предявяване на исковата молба.

Изложен е правен довод, че в противоречие с принципа за добросъвестност по чл.3 от ГПК ищцовата страна спестява на съда истината, че за въпросното външно стълбище още през 2017 година ищците са направили искане до община Б. за предприемане на действия за неговото премахване по реда на ЗУТ. С писмо, адресирано да всеки един от ищците, те са надлежно уведомени, че при огледа на мястото е констатирано, че в югоизточната част на жилищната сграда в посочен поземлен имот съществува външно стълбище към жилище на първия етаж. В писмения отговор е цитирано съдържанието на документа и е посочено, че за строежа се съхранява одобрен проект от 07.05.1959 година, в който е предвидено изграждане на външно стълбище към жилище на първи етаж в югоизточната част на жилищната сграда. Изложено е, че предвид констатациите от извършената проверка не са налице обстоятелства за започване на административно производство по реда на ЗУТ за премахване на външно стълбище към жилище на първи жилищен етаж, изградено в югоизточната част на жилищна сграда в поземлен имот с идентификатор **** по КК на град Б., УПИ II, кв.167 по плана на ЗЦГЧ, находящ се на посочения административен адрес. В писмения отговор е изложен довод за приложение на т.3 от Тълкувателно решение №4 от 06.11.2017 година по т.д. №4/2015 година на ВКС, ОСГК. В писмения отговор е изложено, че външното стълбище не представлява незаконно строителство, тъй като същото е предвидено с одобрена проектна документация. По тези подробно изложените правни доводи ответниците считат, че предявеният иск е неоснователен, тъй като не е налице първото от двете кумулативни условия за уважаване на иска, съобразно цитираното тълкувателно решение. На следващо място в писмения отговор е посочено, че от изложеното в жалбата не става ясно съществуващото на място външно стълбище какво конкретно отрицателно въздействие оказва върху правната сфера на ищците и какви конкретни техни права са ограничени.

В отговора се сочи, че е налице признание на самите ищци за

обстоятелството, че в проектната документация за жилищната сграда е предвидено външно стълбище, което да осигурява подхода към жилището на ищите. Ответниците намира, че след като жилищната сграда е проектирана и изпълнена още през 60 - те години на миналия век с външно стълбище, което да осигурява подхода към жилището на ищите, то с неговото съществуване не се създават пречки по - големи от обикновените по смисъла на чл. 50 от ЗС.

В писмения отговор е посочено, че жилищната сграда е проектирана и изпълнена на място с външно стълбище, което да осигурява подхода към жилището на ответниците, поради което същото и като конструкция и като предназначение представлява част от жилищната сграда в поземления имот. Ответниците излагат, че в съдебната практика е прието, че разпоредбата на чл. 64 от ЗС е императивна и създава ограничение за собственика на земята да я ползва изцяло, когато в нея са построени сгради, собственост на лица, които не притежават права върху терена. Изложено е още, че в съдебната практика неотменно се застъпва становището, че собственикът на дворното място не може да създава ограничения за суперфициарния собственик в тази зона на дворното място около жилищната сграда, представляваща т.нар. „прилежаща площ“ на сградата, определена по реда на Наредба № 7/2003 година за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони и съответно не може да се претендира, че за действия или поддържани състояния в тази зона от суперфициарния собственик на собственика му се създават пречки за използване на дворното място, по - големи от обикновените по смисъла на чл.50 от ЗС.

В хода на откритото съдебно заседание ищцата, редовно призована, не се явява. Ищецът Н. Т. се явява лично. Двамата се представлява от адв. З., чрез който поддържат предявената исквоа претенция. Считат, че в конкретния случай приложение следва да намери нормата на чл. 63 от ЗС, а не нормите на ЗУТ. Молят за присъждане на стор.те разноски.

Ответниците, редовно призовани за същото съдебно заседание, не явяват се лично. Представяват се от процесуалния си представител адв. С.. Последният излага доводи за неоснователност на исковата претенция. Моли за присъждане на стоР.те разноски.

Настоящият съдебен състав, като съобрази предметните предели на исковото производство, очертани в исковата молба и отговора и като взе предвид, събрания и приобщен по дело доказателствен материал – в съвкупност и поотделно, на основание чл. 12 и чл. 235, ал. 2 от ГПК, приема за установени следните **фактически положения**:

Не се спори между страните, че ищцата Р. И. Р. е собственик на апартамент, представляващ самостоятелен обект с идентификатор ***, находящ се на втори жилищен етаж в сграда с идентификатор ***, изградена и находяща се в поземлен имот с идентификатор **** по КККР на град Б., както и на 94/280 кв.м. идеални части от поземлен имот с идентификатор № **** по КККР на град Б., с адрес: град Б., ул. *****, целият с площ от 280 кв.м. Не е спорно и че Н. А. Т. е собственик на самостоятелен обект с

идентификатор № *****, находящ се на втори жилищен етаж в сграда с идентификатор *****, изградена и находяща се в поземлен имот с идентификатор **** по КKKP на град Б., както и на 47/280 кв.м. идеални части от поземлен имот с идентификатор № ***** по КKKP на град Бургас.

Горните обстоятелства се установяват и от представените по делото Нотариален акт за продажба на недвижим имот от 10.09.2016г. (л. 6) и Нотариален акт за даР.е на недвижим имот от 16.12.2022г. (л. 9).

Между страните липсва спор, че ответниците са собственици на апартамент, застроен на около 42 кв.м., находящ се в югоизточната част на първи - партерен етаж от същата жилищна сграда с идентификатор № *****, с вход към двора, състоящ се от стая, кухня, тоалетна, антре, килер и външно стълбище, придобит съответно по силата на замяна и продажба на недвижим имот и наследство, ведно със съответните идеални част от общите части на сградата, както и с 47/282 ид.ч. от правото на строеж върху държавна земя.

По делото е представено писмо от Община Б., адресирано до Р. И. Р. и Н. А. Т., от което е видно, че по тяхна жалба е извършена проверка за наличието на незаконно построено външно стълбище в процесното дворно място. При проверката е констатирано, че съобщително строителни книжа на сградата, за жилището на ответниците е предвидено изграждането на външно стълбище. Предвид това и доколкото и към момента на проверката на място е констатирано такова външно стълбище, то не се е установило нарушение на нормите на ЗУТ, поради което и не могат да се предприемат административни действия.

От експертното заключение по назначената СТЕ се констатира, че за осигуряване на достъп до жилището на ответниците е изградено външно еднораменно стълбище с 5 стъпала, с ширина на стълбището 1,06 м. и дължина на рамото 1,45 м. Стъпалата са с височина от 15 до 19 см. и дълбочина 29 см. Последното стъпало до терена е с височина 34 см., което предполага липса в момента на огледа на едно стъпало. От външното стълбище се влиза директно в остъклена тераса.

Вещото лице е констатирало, че по проект достъпът до жилището е по външно двураменно стълбище от 8 стъпала, три от които извън обема на сградата (на мястото на сегашното стълбище) и пет стъпала в обема на сградата. В момента на огледа стъпалата под еркера са премахнати, плочата в този участък е бетонирана на кота етаж и оформена остъклена тераса, с допълнително изградени стени под остъкляването от юг и запад. Изградено е ново външно еднораменно стълбище. Предвид това вещото лице е достигнало до извода, че не е налице идентичност между проекта от 1959 година и настоящото фактическо състояние на подхода към обекта на ответниците. При обследване на процесния имот и самостоятелните обекти в него, вещото лице е достигнало до извода, че в случая така направеното подобрение (реконструирано външно стълбище) **не възпрепятства достъпа до жилищата на останалите собственици на сградата и ползването на незастроената част от поземления имот, като подобрието е незначително.** До това заключение е стигнато, като е съобразена дължината

на рамото на стълбището, която е 1,45м, а по проект е 0,55м, т.е. **завзетата от имота незастроена част за удължаване на стълбището е около един квадратен метър.**

При изслушването на вещото лице в съдебно заседание същото сочи, че външните стълбища се считат за подобрение и те не са елемент на сградата. За тях не се иска разрешение за строеж.

По делото са ангажирани и гласни доказателства чрез разпита на водените от ищците свидетели - З. С. С. и И. Д. Д.

В показанията си свидетелят С. сочи, че е бивш собственик на жилище с адрес ул. ****. Баба му и дядо му били там. В жилището имало две стаи - 50кв. може би. Входът на жилището било перпендикулярно на фасадата. От там имало три стъпала, извито стълбище и отвън сградата имала още три стъпала. Свидателят сочи, че когато е живеел в жилището входът му не е бил в състоянието, което е към момента, но не може да каже кога е извършено преустройството.

В показанията си свидетелят Д. излага, че с ищеца Н. се познават и са комшии. Свидателят живее в съседния недвижим имот. Същият сочи, че знае за наличие на спор относно дворното място и проблеми с преминаването през него. Твърди, че промяната на входа на жилището на ответниците е извършена преди повече от 20 години.

При така установената фактическа обстановка съдът достига до следните **правни изводи:**

Правото на собственост е абсолютно и неограничено вещно право, което задължава всички трети лица да се въздържат от каквито и да било въздействия върху собствената на ищеца вещ, а собственикът не е длъжен да търпи каквото и да било действие, което се извършва без негово съгласие, поради което всяко пряко или косвено въздействие върху вещта на собственика, без негово съгласие и от лице, което няма право да осъществява такова въздействие, представлява пречка за собственика да упражнява правото си. Един от начините на защита на правото на собственост е гражданскоправният. Той се изразява във възможността на собственика да прибегне към използването на гражданскоправните искове за защита на правото на собственост. Тези петиторни искове по действащото право са: ревандикационният по чл. 108 от ЗС, негаторният по чл. 109 от ЗС, конститутивният по чл. 109а от ЗС и установителният по чл. 124 ЗС. Собственикът прибегва към всеки от тях в зависимост от характера на породения спор за правото му на собственост и от това кой владее вещта, предмет на това право по време на спора.

Искът, с който е сезиран настоящия съдебен състав, е с правна квалификация чл. 109 от ЗС, т. нар. негаторен иск /*actio negatoria* – отрицателен иск/. Накърнените вещни права, които са обект на защита на негаторният иск, не са предмет на делото, а имат значение за основателността на иска по чл. 109 ЗС, но те остават вън от предмета на делото /по тях съдът се произнася само в мотивите на решението като по преюдициални правоотношения/ и по тях не се формира сила на пресъдено нещо.

Негаторният иск, като иск за защита на собствеността или друго ограничено вещно право, предоставя правна защита на правото на собственост срещу всяко пряко и/или косвено неоснователно въздействие, посегателство или вредно отражение над обекта на правото на собственост, което пречи на допустимото пълноценно ползване на вещта /имота/ според нейното предназначение, но без да отнема владението на собственика. С предявяването му се цели това неоснователно въздействие да бъде преустановено или да бъдат премахнати последиците от него. Предмет на делото е несъществуването на правото ответникът да въздейства върху вещта.

За да бъде ангажирана отговорността на ответниците по предявения негаторен иск с правна квалификация чл. 109 от ЗС, ищите следва да докажат по несъмнен начин в условията на пълно и главно доказване кумулативното наличие на следните елементи от фактическия състав на петиторния осъдителен иск: 1./ че са титуляри на правото, чието упражняване се смущава от поведението на ответниците; 2./ неоснователността на действията на ответниците по негаторния иск; 3./ създаването на пречки за титуляра на вещното право на собственост да упражнява правомощието си ползване в неговия пълен обем, както и 4./ причинната връзка между пречките за упражняване на ограниченото вещно право на ищите и поведението на ответниците. Ако действията на ответниците са основателни, няма да е налице хипотезата на чл. 109 от ЗС, както и ако въпреки неоснователността на действията същите не създават пречки, по-големи от обикновените, на титуляра на вещното право. Преценката за това кои въздействия са по-големи от обикновените и поради това са недопустими, е конкретна по всяко дело. **В тълкувателната практика на ВКС, обективизирана в ТР № 4 по описа за 2015 г. на ОСГК на ВКС** неизчерпателно са посочени няколко примера, а именно такива са случаите, в които в исковата молба се твърди и по делото е доказано, че ответникът осъществява действия в собствения на ищеца имот или поддържа създадени в резултат на такива действия състояния в имота, без да има облигационно, пълно или ограничено вещно право или сервитут върху този имот. Други такива случаи са например, когато действията на ответника са в нарушение на строителни или санитарно-хигиенни 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.

В тежест на ответниците е да проведат насрещно доказване по тези факти, а при установяване на горното от ищите – да докажат своите дилаторни и перемпторни възражения.

По делото не се спори, а и по несъмнен начин се установи от представените нотариални актове, че ищите са собственици на самостоятелни обекти в сграда, изградена в процесното дворно място, както и че всеки от ищите притежава идеални части от дворното място. Установи се още, че ответниците притежават самостоятелен обект в сградата, до който достъп е предвиден чрез външно стълбище, изградено в южната част на сградата.

По делото се установи, че съобразно стротелен проект от 1959г., достъпът до жилището по проект е по външно двураменно стълбище от 8 стъпала, три от които извън обема на сградата (на мястото на сегашното стълбище) и пет стъпала в обема на сградата (под еркера на втория етаж). Към момента на предявяване на исковата молба достъпът до жилището се осъществява отново чрез външно стълбище, което обаче не съответства на това по проект.

Въпреки това, от доказателствата по делото се установи, че при извършена проверка от страна на Община Б. по повод жалба на ищците по настоящото дело, не е констатирано нарушение на строителните книжа и не са нарушени нормите на ЗУТ. Предвид това следва да се приеме, че извършеното преустройство на стълбището не представлява неоснователно действие от страна на ответници, респективно не е налице един от кумулативно необходимите елементи от фактическия състав на петиторния осъдителен иск.

От друга страна, по делото не е установено да е налице решение на общото събрание /ОС/ на етажната собственост /ЕС/ в сградата, въз основа на което ответниците да изменят съществуващото стълбище, обслужващо тяхното жилище. В тази връзка ако се приеме, че стълбището е част от фасадната стена, а не от жилището на ответниците, то същото е обща част на сградата по арг. от чл. 38 от ЗС, поради което реконструкцията му без решение на ОС на ЕС за това, съставлява „неоснователно действие“ по смисъла на чл. 109 ЗС, доколкото е в разрез с разпоредбата на чл. 11, ал. 1, т. 8 и т. 10, б. „и“ от ЗУЕС. Въпреки горното и дори това да е така, то съдът намира, че отново не следва да бъде ангажирана отговорността на ответниците, доколкото това неоснователно тяхно действие не създават пречки, по-големи от обикновените, за упражняване правото на собственост на ищците. Това е така, тъй като с това преустройство действително заетата от стълбището площ от дворното място е по-голяма от предвидената по проект с около един квадратен метър – пространство, което е прекалено малко за да обуслови създаването на каквито и да било пречки, препятствия или трудности на собствениците на земята да използват същата. Още по-малко може да се приеме, че заемането на площ от около един квадратен метър от дворното място създава пречки, по-големи от обикновените.

Анализът на доказателствата по делото обосновава категоричен извод, че извършеното от ответниците преустройство на стълбището към собственото им жилище не е необосновано, нито противоправно, а и не създава каквито и да било пречки, препятствия или затруднения за ищците да упражняват спокойно правото на си на собственост, което обуславя неоснователността на предявения петиторен иск по чл. 109 от ЗС.

Относно съдебно-деловодните разноски:

При този изход на спора на основание чл. 78, ал. 3 от ГПК в полза на ответниците следва да се присъдят стор.те по делото съдебно-деловодни разноски. Видно от своевременно представения списък по чл. 80 от ГПК, същите претендират присъждането на сумата от 900 лв. за адвокатско

възнаграждение, както и сумата от 200 лв., платени за депозит за възнаграждение на вещо лице. Към списъка са представени и надлежни доказателства, удостоверяващи действителното извършване на разноските, поради което и същите следва да се присъдят в полза на ответниците в цялост.

Воден от горните мотиви, съдът

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ предявения от **Р. И. Р. с ЕГН *******, с адрес гр. Б., ул. ****, ет. 2 и **Н. А. Т. с ЕГН *******, с адрес гр. Б., ул. ****, ет. ****, **против Е. Н. Б. – В. с ЕГН *******, с адрес гр. ****, **В. Д. В. с ЕГН *******, с адрес гр. **** и **К. Д. В. с ЕГН *******, с адрес гр. ****, ж.к. ****, ет.**, ап. **, **негаторен иск** за за преустановяване на прякото и неоснователно въздействие и посегателство върху правото на собственост върху ПИ с идентификатор № **** по КККР на град Б., с адрес: град Б., ул.****, целият с площ от 280 кв.м., което пречи на допустимото и пълноценно ползване на имота и за осъждане на ответниците да премахнат последиците от това въздействие и да възстановят положението по отношение на подхода - стълбището към собствения им апартамент, находящ се в югоизточната част на сграда с идентификатор ****, съществуващо отпреди извършеното от тях нарушение, съгласно проектната документация на сградата, **на основание чл. 109 от ЗС.**

ОСЪЖДА, на основание чл. 78, ал. 3 от ГПК, **Р. И. Р. с ЕГН *******, с адрес гр. ****, ул. **** и **Н. А. Т. с ЕГН *******, с адрес гр. Б., ул. **** да заплатят на **Е. Н. Б. – В. с ЕГН *******, с адрес гр. ****, **В. Д. В. с ЕГН *******, с адрес гр. **** и **К. Д. В. с ЕГН *******, с адрес гр. ****, **сумата в общ размер от 1 100 лева**, представляваща сторените по делото съдебно-деловодни разноси, от които 200 лева – депозит за вещо лице по СТЕ и 900 лева - адвокатски хонорар.

РЕШЕНИЕТО подлежи на въззивно обжалване пред ОС-Бургас в двуседмичен срок от съобщението до страните.

Препис от решението да се връчи на страните по арг. от чл. 7, ал. 2 от ГПК.

Съдия при Районен съд – Бургас: _____