

РЕШЕНИЕ

№ 3733

гр. София, 12.12.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ ГРАДСКИ СЪД, ВЪЗЗ. IV-Г СЪСТАВ, в публично заседание на четиринадесети юни през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Албена Александрова

Членове: Нели С. Маринова
Д. Ст. Чернева

при участието на секретаря Виктория Ив. Тодорова
като разгледа докладваното от Нели С. Маринова Въззивно гражданско дело
№ 20211100506523 по описа за 2021 година

Производството по реда на чл. 258 – 273 ГПК.

С решение № 48142/21.02.2020 г., постановено по гр. д. № 24809/18 г. по описа на СРС, 90 състав, са отхвърлени предявените от Д. М. Ц. и Ф. А. М. субективно съединени негаторни иски с правно основание чл. 109 ЗС за осъждането на П. А. К. и М. К. К. да премахнат изградените от тях в поземлен имот с идентификатор 68134.1931.70, находящ се в гр. София, ул. ***** сграда с идентификатор 68134.1931.70.2., с площ от 30 кв. м., с предназначение – магазин; сграда с идентификатор 68134.1931.70.3., с площ от 40 кв. м., с предназначение – постройка на допълващо застрояване /лятна кухня/, представляващи незаконни строежи, които пречат на ищите да упражняват правото си на собственост върху 4/10 ид. ч. от поземлен имот с идентификатор 68134.1931.70, самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.1931.70.5 и идеалните части от общите части на сградата, както и за осъждането на П. А. К. и М. К. К., В. Д. Ф. и Б. Д. А. да премахнат изградените и поддържани от тях: тераса, находяща се в южната част на жилища с идентификатор 68134.1931.70.1.3 и 68134.1931.70.1.4; пристройка към сграда с идентификатор 68134.1931.70.1, с дължина 182 см., ширина 89

см. и височина 234 см. към северозападното мазе; навес над терасата в южната част на жилища с идентификатори 68134.1931.70.1.3 и 68134.1931.70.1.4; навес между сграда с идентификатор 68134.1931.70.2 и сграда с идентификатор 68134.1931.70.1 и навес до пристройката към северозападното мазе, които също са изградени без необходимите строителни книжа и пречат на ищите да упражняват в пълен обем правото им на собственост върху 4/10 ид. ч. от поземлен имот с идентификатор 68134.1931.70, самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.1931.70.5. и идеални части от общите части на сградата. С решението Д. М. Ц. и Ф. А. М. са осъдени да заплатят на П. А. К. и М. К. К. сумата от 100 лв., представляваща разноски по делото, на Б. Д. А. сумата от 300 лв., представляваща разноски по делото, и на В. Д. Ф. сумата от 300 лв., представляваща разноски по делото.

С определение № 20283005/22.12.2020 г., постановено по гр. д. № 24809/18 г. по описа на СРС, 90 състав, е изменено решение № 48142/21.02.2020 г. по гр. д. № 24809/18 г. по описа на СРС, 90 състав, в частта за разноските, като вместо „Осъжда Д. М. Ц. и Ф. А. М. да заплатят на П. А. К. и М. К. К. сумата от 100 лв., представляваща разноски по делото“, е постановено, че се осъждат Д. М. Ц. и Ф. А. М. да заплатят на П. А. К. и М. К. К. сумата от 300 лв., представляваща разноски по делото.

Постъпила е въззивна жалба от Д. М. Ц. и Ф. А. М. срещу решение № 48142/21.02.2020 г., постановено по гр. д. № 24809/18 г. по описа на СРС, 90 състав. Твърдят, че обжалваното решение е неправилно, тъй като е постановено в нарушение на материалния закон, при съществено нарушение на процесуалните правила и е необосновано. Оспорват констатациите на първоинстанционния съд, че процесните сгради представляват „търпим строеж“, въпреки че няма издадено удостоверение от компетентните органи, както и че процесните сгради не пречат на ищите да упражняват правото си на собственост. Твърдят, че неправилно първоинстанционният съд е приел, че само по себе си построяването на сграда в отклонение със строителните правила и норми не води до извод, че този имот пречи на ответника да ползва своя имот необезпокоявано. Оспорват и извода на първоинстанционния съд, че дали един съсобствен имот е в режим на „търпимост“ е без значение за правото да се иска премахването му, освен ако този строеж не ограничава или смущава пълноценното ползване на имота от останалите собственици.

Твърдят, че самото нарушаване на строителните правила и норми, които са установени в закона единствено с оглед осигуряване на възможност за пълноценно ползване на имотите по предназначение и за запазване на живота и здравето на живеещите в определено населено място или част от него, представлява неоснователно действие, което пречи на собственика да упражнява правото си на собственост. Поддържат, че в случая се касае за завършени незаконни сгради, тераси, навеси и пристройка, които са построени на по – малко от предвидените в закона отстояние и за които няма издадени от администрацията документи, че са в режим на „търпим“ строеж. Твърдят, че първоинстанционният съд е мотивирал решението си, като се е позовал на заключението на СТЕ, което е било оспорено от ишците като необосновано и неправилно, както и че в нарушение на процесуалния закон не е уважил направеното от тях искане за допускане на повторна СТЕ. Поддържат, че първоинстанционният съд не е обсъдил и представените от ишците доказателства, както и направените от тях оспорвания, касаещи процесните сграда. Посочват, че за сграда с идентификатор 68134.1931.70.3 през 1957 г. е налице разрешение за временна постройка /барака/ до 12 кв. м. за съхранение на строителни материали за предстоящ към този момент строеж на основната сграда. Твърдят, че впоследствие тази постройка е разширена и към настоящия момент представлява къща, с площ от около 40 кв. м., т. е. същата не е нито барака, нито лятна кухня, с каквото предназначение е отразена в КК. Поддържат, че предвидените за живеене сгради са само жилищните сгради съгласно чл. 37, ал. 2 ЗУТ и като такива се определят като сгради на основно застрояване. Твърдят, че процесната сграда е разрешена със статут на временна постройка – 12 кв. м. за барака през 1957 г., към 1970 г. представлява стая, коридор и яхър, с площ от 19 кв. м., а към 2001 г. е вече с площ от 37 кв. м. и е пристроена от север, изток и юг. Посочват, че това е станало без да са налице необходимите документи – разрешителни, проекти, учредено право на строеж, както и без строителна документация за преустройството ѝ в жилищна сграда. Твърдят, че съгласно чл. 31, ал. 1 ЗУТ сградите на основното застрояване следва да са на разстояние от страничната граница най – малко 3 м., а до границата към дъното на имота – най – малко 5 м. и съответно на 3 м. от друга сграда на основното застрояване. Твърдят, че сграда № 3 не отговаря на изискванията, предвидени, както в ЗТСУ, така и в ЗУТ. Посочват, че не съществува възможност със съгласието на

собствениците на съседни имоти да се нарушават законовите изисквания за отстояние. Твърдят, че по отношение на навеса на терасата в приетата СТЕ няма данни за конструкцията на навеса, от какъв материал е, размерите на подпорите, закрепването, както за сградата, така и за терасата. Поддържат, че за строежи в съсобствен двор – обща част, както и такива, водещи до промени във фасадата, е необходимо съгласие на съсобствениците по чл. 183 ЗУТ, а в случая такова липсва от страна на ишците. Считат, че в първоинстанционното решение липсват мотиви защо съдът приема, че сграда № 2 е законна и не пречи на ишците да упражняват правата си. Поддържат, че канцеларията е помещение от магазина и неправилно е посочена като магазин. Твърдят, че по делото не са представени документи за приобщаване на канцеларията, нито за преустройство на магазина. Посочват, че от скицата от 1999 г. е видно, че застрояването в северозападната част на имота е извършено на вътрешната регулационна линия и улицата – постройка с правоъгълна форма и долепена до основната двуетажна жилищна сграда. Твърдят, че проектът за узаконяване не предвижда нито проход, нито долепване до къщата, а от заключението на СТЕ се установява наличието на проход и долепване. Поддържат, че свързаност може да има единствен с постройката на допълващо застрояване на съседния имот съгласно чл. 42, ал. 2 ЗУТ, но не и допиране до основното застрояване. Твърдят, че сградата пречи на свободното преминаване около основната сграда, както и при евентуални ремонти на сградата, при пожар и друго бедствие. Поддържат, че в заключението на СТЕ е налице констатация, че пристройката към избеното помещение е изградена под съществуваща козирка на директен вход на избените помещения. Твърдят, че от измерените отстояния на пристройката от регулационната линия и масивната ограда е видно, че те не отговарят на определенията в чл. 31, ал. 1 ЗУТ – най – малко 3 м. Твърдят, че процесните сгради, пристройки, 3 бр. навеси и тераса са незаконни, тъй като нямат строителни книжа и не отговарят на изискванията на закона за площ, височина и отстояние. Считат, че от заключението на СТЕ и от разпита на свидетелите се установява, че те пречат на ишците да упражняват правото си на собственост, тъй като не могат да влизат и да преминават спокойно през имота, както и да влизат в двора, тъй като двете сгради са на много малко отстояние от основната сграда и не може да се преминава, както и да се ползва дворното място, което е съсобствено. Твърдят, че от заключението на

СТЕ се установява, че процесният поземлен имот попада в зона на средноетажно жилищно строителство, а според материалния закон второстепенни постройки на допълващо застрояване /летни кухни и леки постройки за отоплителни материали и инвентар и др./ могат да се изграждат само в урегулира поземлени имоти за ниско жилищно или за вилно застрояване, т. е. такива постройки не могат да съществуват в зона за средноетажно строителство и следва да бъдат премахнати. Поддържат, че неправилно първоинстанционният съд е интерпретирал показанията на свидетеля, доведен от ищите, относно разпределението на ползването на процесния имот. Твърдят, че основната двуетажна масивна жилищна сграда и дворното място съществуват в режим на етажна собственост и по отношение на тях се прилагат разпоредбите на чл. 38 и сл. ЗС, а не правилата за съсобственост. Поддържат, че по делото не са събрани писмени доказателства за разпределение ползването на дворното място, а и такова е невъзможно, тъй като то е обща част по см. на ЗС. Иска се от съда да постанови решение, с което да отмени първоинстанционното решение като неправилно, и вместо него да постанови друго решение, с което да уважи исквете. Претендират разноски.

Въззиваемите страни – В. Д. Ф. и Б. Д. А. са подали отговори на въззивната жалба в срока по чл. 263, ал. 1 ГПК. Твърдят, че обжалваното решение е правилно и следва да бъде потвърдено. Поддържат, че придобиването на имота от ищите в съсобственост през 2012 г. не поставя заварените други съсобственици в позиция да искат съгласие от тях за съществуващи отпреди 1990 г. допълващи застроявания. Считат, че от заключението на СТЕ се установява, че реализираната плътност на застрояване на имота е по – ниска от пределно допустимата за района, както и че липсва твърдяното от ищите превишение на зададените с действащия план устройствени показатели. Твърдят, че от събраните по делото доказателства се установява по безспорен начин, че липсват каквито и да са пречки при достъпване на собствения им имот – втори етаж от основна жилищна сграда, както и че е налице безпрепятствено ползване само от тях на половината от съсобственото дворно място, където дори е поставена ограда, за да нямат другите съсобственици достъп до тази площ. Претендират разноски.

Въззиваемите страни – П. А. К. и М. К. К. са подали отговор на

въззивната жалба в срока по чл. 263, ал. 1 ГПК. Твърдят, че обжалваното решение е правилно и следва да бъде потвърдено. Поддържат, че правилно първоинстанционният съд е приел, че процесните постройки, пристройка към сграда, тераса и навеси не пречат на ищите да упражняват пълноценно правото си на собственост върху притежаваните от тях 40/100 ид. ч. от поземлен имот с идентификатор 68134.1931.70, самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.1931.70.5 и 40/100 ид. ч. от общите части на сградата. Твърдят, че от събраните по делото доказателства се установява по безспорен начин, че ищите необезпокоявано ползват имота си, представляващ втори етаж от жилищна сграда, както и югоизточната половина от дворното място, което е преградено с ограда, както и че ищите и ответниците ползват северната част на дворното място, където се намира входа на къщата. Посочват, че правилно първоинстанционният съд е приел, че построяването на законна или незаконна сграда в съсобствен имот от един или повече от съсобствениците само по себе си не представлява неоснователно действие по см. на чл. 109 ЗС, а за да се уважи иска по чл. 109 ЗС следва да се докаже, че построеното пречи на останалите съсобственици да упражняват правата си в съсобствеността. Твърдят, че по делото не се установява процесните сгради, пристройка към сграда, тераса и навеси да пречат на ищите да упражняват в пълен обем правото си на собственост. Поддържат, че правилно първоинстанционният съд е приел, че сградата с идентификатор 68134.1931.70.3 е построена като лятна кухня и представлява „търпим строеж“. Твърдят, че обстоятелството, че лятната кухня попада в хипотезите на § 127, ал. 1 ЗУТ и не подлежи на премахване или забрана за ползване, се установява и от приетото като доказателство по делото писмо от СО, район Витоша от 24.10.2018 г. Поддържат, че от събраните по делото доказателства се установява по безспорен начин, че процесната сграда представлява допълващо застрояване. Твърдят, че правилно първоинстанционният съд е приел, че навесът на терасата не представлява строеж по см. на ЗУТ, както и че от събраните по делото доказателства не се установява навесът да пречи на ищите да упражняват правото си на собственост в пълен обем. Посочват, че процесните постройки, пристройка към сграда, тераса и навеси са изградени много преди ищите да станат собственици на втория етаж от жилищната сграда, на 40/100 ид. ч. от общите части на сградата и на дворното място, поради което е обективно невъзможно да се иска съгласието им за

извършването им. Освен това от заключението на СТЕ се установява, че с изградените в имота сграда и постройки на допълващо застрояване не са превишени зададените с действащия план устройствени показатели. Твърдят, че по делото е безспорно установено, че сградата с идентификатор 68134.1931.70.2 е законна. Посочват, че по делото е безспорно установено, че ищите свободно преминават и ползват югоизточната част от дворното място зад двуетажната къща, което е преградено с ограда, както и че достъп до тази част, която ползват ищите, от другата част от дворното място, където се намират лятната кухня и магазина с канцелария, е обективно невъзможен заради оградата, поставена от ищите. Твърдят, че неоснователни са твърденията, изложени във въззивната жалба, че дворното място е обща част на двуетажната жилищна сграда. Посочват, че константната практика на ВКС приема, че дворното място би било обща част на сградата по естеството си по см. на чл. 38, ал. 1 ЗС само в случай, че е налице пълна идентичност между етажните собственици и земята, а когато в дворното място съществува и сграда в режим на индивидуална собственост, то независимо дали притежателят ѝ е етажнен собственик или не, специалните правила, касаещи управлението, ползването и разпореждането със земята като обща част, не могат да намерят приложение, тъй като мястото обслужва не само сградата в режим на етажна собственост, но и друг обект, чийто собственик не може да бъде подчинен на този режим при незачитане на правата му. Твърдят, че в случая се установява по безспорен начин от събраните по делото писмени и гласни доказателства, както и от заключението на СТЕ, че в дворното място, освен двуетажната жилищна сграда, съществуват и други сгради – с идентификатори 68134.1931.70.2, 68134.1931.70.3 и 68134.1931.70.4, които са в режим на индивидуална собственост, поради което дворното място няма качеството на обща част на двуетажната сграда, а има самостоятелен характер. Поддържат, че статутът на дворното място е правноирелевантен, тъй като по делото е установено по безспорен начин, че ищите ползват необезпокоявано дворното място – частта от него пред къщата, както и частта от него зад къщата, в която част се намира и сграда с идентификатор 68134.1931.70.4, която също се ползва от ищите. Претендират разноски.

Подадена е и частна жалба от Д. М. Ц. и Ф. А. М. срещу определение № 20283005/22.12.2020 г., постановено по гр. д. № 24809/18 г. по описа на СРС, 90 състав, с което е изменено решение № 48142/21.02.2020 г. по гр. д. №

24809/18 г. по описа на СРС, 90 състав, в частта за разноските. Поддържат, че искането за изменение на решението в частта му за разноските не е направено своевременно, както и че не е бил представен списък на разноските по чл. 80 ГПК като процесуална предпоставка за допустимост на молбата. Твърдят, че исканите суми за разноси не е следвало да бъдат присъждани, тъй като от договора за правна защита е видно, че сумата е договорена, но не е заплатена. Молят обжалваното определение да бъде отменено като неправилно и вместо него да бъде постановено друго определение, с което молбата за изменение на решението в частта за разноските да бъде оставена без уважение.

Ответниците по частната жалба - П. А. К. и М. К. К. са подали отговор на частната жалба в срока по чл. 276, ал. 1 ГПК. Твърдят, че обжалваното определение е правилно и следва да бъде потвърдено. Поддържат, че искането за изменение на решението в частта за разноските е направено в срока по чл. 248, ал. 1 ГПК. Твърдят, че съдебното заседание, проведено на 04.12.2019 г., е направено искане за присъждане на разноси по делото, като е представен и списък на разноските по чл. 80 ГПК. Поддържат, че фактът на плащане на претендираното адвокатско възнаграждение е доказан по делото, като това е станало на два пъти – на 14.12.2018 г. е платена сумата от 100 лв. при сключването на договора за правна защита и съдействие, а на 15.10.2019 г. е платена останалата част от възнаграждението в размер на 200 лв. Молят за потвърждаване на обжалваното определение.

СОФИЙСКИ ГРАДСКИ СЪД, след като взе предвид доводите на страните и като обсъди събраните по делото доказателства съгласно разпоредбите на чл. 12 ГПК и чл. 235, ал. 2 ГПК, приема за установено от фактическа страна следното:

Предявени са иски с правно основание чл. 109 ЗС.

Ишците Д. М. Ц. и Ф. А. М. твърдят, че по време на брака им в режим на съпругеска имуществена общност са придобили чрез договор за покупко – продажба, обективиран в нотариален акт № 151, том I, рег. № 6251, дело № 136/12 г. на нотариус С. К., самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.1931.70.1.5, с предназначение: жилище, апартамент, с площ от 90,75 кв. м., заедно с прилежащия североизточен таван, и 40/100 ид. ч. от общите части на сградата и 40/100 ид. ч. от поземлен имот с идентификатор 68134.1931.70. Посочват, че съсобственици на процесното дворно са и ответниците П. А. К. и

М. К. К. и Б. Д. А. и В. Д. Ф.. Твърдят, че ответниците П. А. К. и М. К. К. са построили в поземления имот с идентификатор 68134.1931.70 сграда с идентификатор 68134.1931.70.3 и сграда с идентификатор 68134.1931.70.2. Твърдят, че за сграда с идентификатор 68134.1931.70.3 през 1957 г. е налице разрешение за временна постройка /барака/ до 12 кв. м. за съхранение на строителни материали за предстоящ към този момент строеж на основната сграда, а впоследствие тази постройка е разширена и към настоящия момент представлява къща, с площ от около 40 кв. м., т. е. същата не е нито барака, нито лятна кухня, с каквото предназначение е отразена в КК. Твърдят, че тя не представлява сграда на допълващо застрояване, а самостоятелна сграда, както и че се намира на страничната граница със съседния парцел и на границата с парцела, който се намира в дъното на имота, като по този начин при застрояване на сградата не са спазени отстоянията, изисквани от ЗТСУ и ЗУТ. Посочват, че ответниците П. А. К. и М. К. К. са построили и сграда с идентификатор 68134.1931.70.2, която представлява магазин с офис. Твърдят, че тя се намира на отстояние от около 65 см. от основната сграда, като преминаването между двете сгради е трудно и почти невъзможно. Поддържат, че ответниците П. А. К. и М. К. К. и Б. Д. А. и В. Д. Ф. са собственици на самостоятелни жилища, находящи се на първия етаж на сградата, в която се намира и жилището на ищите. Твърдят, че ответниците са направили в южната част на жилищата си тераса, която е на височина от земята от около 135 см., като терасата не е предвидена в одобрения архитектурен проект, пречи на ползването на двора и на сградата, в случай, че е необходимо да се извършват ремонтни дейности. Твърдят, че към северозападното мазе на основната сграда има изградена от ответниците пристройка, която не е предвидена в проекта на основната сграда, пречи на ползването на двора и на основната сграда и няма нужните отстояния от съседите. Посочват, че в дворното място има изградени от ответниците три навеса, които пречат на достъпа до основната сграда и на ползването на дворното място. Твърдят, че първият навес се намира над терасата в южната част на жилища с идентификатор 68134.1931.70.1.3 и 68134.1931.70.1.4, опира се до жилището на ищите и терасата им, представлява източник на влага за жилището им и пречи на ищите. Посочват, че вторият навес се намира между сграда с идентификатор 68134.1931.70.2 и основната сграда – двуетажната къща и пречи за ремонти по общите части на къщата. Твърдят,

че третият навес се намира до пристройката към северозападното мазе на основната сграда. Поддържат, че трите навеса пречат на достъпа до външните стени, които са общи части, оскъпяват поддръжката на имота и загрозяват фасадата. Твърдят, че описаните сгради, пристройка, три броя навеси и тераса са незаконни, тъй като нямат строителни книжа и не отговарят на изискванията на закона за площ, височина и отстояния. Поддържат, че същите пречат на ищите да упражняват правото си на собственост, тъй като не могат да преминават спокойно към задната част на двора, както и да ползват дворното място, което е съсобствено. Твърдят, че с посочените сгради, пристройка и навеси ответниците са нарушили и предвидената в материалния закон плътност на застрояване. Иска се от съда да постанови решение, с което да осъди ответниците П. А. К. и М. К. К. да премахнат изградените от тях в поземлен имот с идентификатор 68134.1931.70, находящ се в гр. София, ул. ***** сграда с идентификатор 68134.1931.70.2., с площ от 30 кв. м., с предназначение – магазин; сграда с идентификатор 68134.1931.70.3., с площ от 40 кв. м., с предназначение – постройка на допълващо застрояване /лятна кухня/, представляващи незаконни строежи, които пречат на ищите да упражняват правото си на собственост върху 40/100 ид. ч. от поземлен имот с идентификатор 68134.1931.70, самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.1931.70.5 и идеалните части от общите части на сградата, както и да осъди ответниците П. А. К. и М. К. К., В. Д. Ф. и Б. Д. А. да премахнат изградените и поддържани от тях: тераса, находяща се в южната част на жилища с идентификатор 68134.1931.70.1.3 и 68134.1931.70.1.4; пристройка към сграда с идентификатор 68134.1931.70.1, с дължина 182 см., ширина 89 см. и височина 234 см. към северозападното мазе; навес над терасата в южната част на жилища с идентификатори 68134.1931.70.1.3 и 68134.1931.70.1.4; навес между сграда с идентификатор 68134.1931.70.2 и сграда с идентификатор 68134.1931.70.1 и навес до пристройката към северозападното мазе, които също са изградени без необходимите строителни книжа и пречат на ищите да упражняват в пълен обем правото им на собственост върху 40/100 ид. ч. от поземлен имот с идентификатор 68134.1931.70, самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.1931.70.5. и идеални части от общите части на сградата. Претендират разноски.

Ответниците П. А. К. и М. К. К. оспорват исковете като неоснователни.

Твърдят, че сграда с идентификтор 68134.1931.70.3 е тяхна индивидуална собственост на основание извършена съдебна делба по гр. д. № 3337/69 г. по описа на СНС, както и на основание придобивна давност. Поддържат, че същата представлява второстепенна сграда /лятна кухня/ на допълващо застрояване, която е построена на границата с УПИ XXI – 69, в който имот също има построена на страничната регулационна линия второстепенна постройка, като калканните стени на двете сгради се припокриват, като за изграждането ѝ ответниците имат съгласието на собствениците на съседните УПИ XXI - 69 и УПИ XIX – 73, които към настоящия момент представляват поземлени имоти с идентификатори 68134.1931.69 и 68134.1931.73. Твърдят, че са собственици и на сграда с идентификатор 68134.1931.70.2 /магазин с офис/ на основание изтекла придобивна давност, като същите представляват законен строеж по см. на ЗТСУ /отм./ и ППЗТСУ /отм./. Поддържат, че през 1970 г. към собственото на ответницата П. А. К. жилище с идентификатор 68134.1931.70.1.2. е изграден балкон с козирка над него от родителите ѝ и със съгласието на останалите собственици в сградата. Твърдят, че сградите и козирките са изградени при спазване на законовите изисквания и със съгласието на останалите собственици. Претендират разноски. Правят възражение по чл. 78, ал. 5 ГПК.

Ответниците В. Д. Ф. и Б. Д. А. оспорват исковете като неоснователни. Поддържат, че процесните сгради са изградени в дворното място в режим на индивидуална собственост. Твърдят, че т. нар. от ищците пристройка представлява входно помещение към сутеренния етаж на основната сграда от запад и не пречка упражняването на правото на собственост от ищците върху съсобствените между страните вещи. Посочват, че процесните 3 бр. навеси нямат статут на навес по см. на ЗУТ и не представляват строеж, поради което за изграждането им не е необходимо строително разрешение. Претендират разноски. Правят възражение по чл. 78, ал. 5 ГПК.

От удостоверение за граждански брак от 18.09.2003 г. се установява, че Д. М. Ц. и Ф. А. М. са сключили на 18.09.2003 г. в Генералното консулство на Република България в Дубай граждански брак.

От нотариален акт за продажба на недвижим имот № 151, том I, рег. № 6251, дело № 136/12 г. на нотариус С. К. се установява, че на 19.12.2012 г. Д. М. Ц. и Ф. А. М. са придобили в режим на съпругеска имуществена общност

следния недвижим имот: самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.1931.70.1.5, с адрес на имота: гр. София, район Витоша, ул. *****, с предназначение: жилище, апартамент, с площ от 90,75 кв. м., заедно с прилежащия североизточен таван, 40/100 ид. ч. от общите части на сградата и 40/100 ид. ч. от поземлен имот с идентификатор 68134.1931.70.

От удостоверение за граждански брак от 19.09.1987 г., издадено от Кирковски районен народен съвет, е видно, че М. К. К. и П. А. Х.а са сключили на 19.09.1987 г. в гр. София граждански брак, като след брака съпругата е приела да носи фамилното име К..

От акт за женитба № 34 на Народен съвет на ДТ Кирковски – гр. София, записан в регистъра на населението, том 825/57 г., стр. 334, е видно, че А.З.Х. и Ц.С.Г. са сключили на 13.01.1957 г. граждански брак.

От протокол от 17.11.1969 г. по гр. д. № 3337/69 г. по описа на СНС, VI – ти район, е видно, че е одобрена съдебна спогодба по делото, съгласно която дял първи получават А.З.Х. и Ц.С. Х., а именно – западната половина от първия етаж от двуетажната къща, находяща се в гр. София, кв. Павлово, ул. *****, представляваща самостоятелно жилище, състоящо се от стая, хол, кухня, баня – клозе, северозападните избено и тавански помещения от сградата, заедно със съответните 25/100 ид. ч. от мястото и общите части на сградата.

От удостоверение за наследници с изх. № PBT17 – УГ01 – 10956/07.09.2017 г., издадено от СО, район Витоша, е видно, че Ц.С. Х.а е починала на 18.04.1991 г., като е оставила за свои наследници по закон – А.З.Х. – съпруг, П. А. К. – дъщеря и А.А. М. – дъщеря.

От нотариален акт за продажба на недвижим имот № 20, том I, рег. № 845, дело № 19/05 г. на нотариус Д. И. се установява, че на 23.03.2005 г. А.З.Х. и А.А. М. са продали на съсобственика си П. А. К. общо 5/6 ид. ч. от следния недвижим имот, находящ се в гр. София, район Витоша, кв. Павлово, а именно – самостоятелно жилище, заемащо западната половина на първия етаж от двуетажна сграда на ул. *****, състоящо се от стая, хол, кухня, баня – клозет, заедно със северозападните избено и таванско помещения, заедно с 25 % идеални части от общите части на сградата и от мястото, в което е построена, представляващо по скица УПИ XX – 70 от кв. 268 по плана на гр. София, м. Павлово – Бъкстон, целият с площ от 400,43 кв. м.

От нотариален акт за собственост върху недвижим имот, придобит по съдебна делба, наследство и завещание № 12, том III, дело № 481/89 г. по описа на I – ви нотариус при СНС, е видно, че А.З.Ч. е призната за собственик по съдебна делба, наследство и завещание на следния имот: жилище в източната част на първия етаж от двуетажната жилищна сграда, находяща се в гр. София, кв. Павлово, ул. *****, представляващо самостоятелно жилище с площ от 43 кв. м., състоящо се от стая, хол, кухня, сервизни помещения, заедно със сутерен – мазе и таван, разположен в южната част на сградата, заедно с 35/100 ид. ч. от общите части на сградата и също толкова идеални части от дворното място, цялото с площ от 400 кв. м., съставляващо имот 17 в кв. 268 по плана на гр. София, м. Павлово – Бъкстон – Триъгълника.

От удостоверение за наследници с изх. № РВТ16 – УФ01 – 434/29.11.2016 г., издадено от СО, район Витоша, се установява, че А.З.Ч. е починала на 18.06.2003 г., като е оставила за свои наследници по закон – Б. Д. А. – дъщеря и В. Д. Ф. – дъщеря.

За установяване на обстоятелствата, свързани със съществуването на процесните сгради, пристройка и навеси, както и за режима на ползване на дворното място, в първоинстанционното производство са събрани гласни доказателствени средства чрез разпит на свидетелите Г.И.Г. и Й.Ж.М., и е прието заключение на СТЕ.

Св. Г. посочва, че е посещавал къщата, находяща се в гр. София, ул. *****, по повод на приятелски събирания. Заявява, че ишците живеят на втория етаж на къщата, както и че няма препятствие по пътя, което да им пречи да стигнат до жилището си. Посочва, че през входна врата, която е метална, се стига до двора, след което се продължава направо и се стига до къщата. Заявява, че в двора има две постройки – едната – от ляво, която е по – малка и неугледна, и втората – от дясно – по – голяма постройка с пристройка. Твърди, че върху ниската второстепенна постройка има комин, който обаче не е виждал да пуши. Посочва, че в двора има и трета сграда, която се намира до входа от дясно, която представлява магазинче за балони, и която затруднява преминаването през западната част от двора, където се намират другите постройки. Заявява, че към източната половина от двора се преминава лесно. Посочва, че му е известно, че ишците ползват основно източната част от двора, където има люлка, както и че не е виждал ишците да

ползват частта от двора с къщичката с комина.

Св. М. посочва, че е посещавал адреса, на който живеят ответниците П. и М. К.и, като за последно е бил там преди няколко дни. Заявява, че къщата е на два етажа, като има и дворно място, което е разделено на две с телена ограда. Ответниците П. и М. К.и живеели на първия етаж на къщата. Посочва, че в двора има лятна кухня, магазинче, което е отпред на улицата, къща и две бараки за инструменти. Допълнителните сгради били построени в частта от двора, която се ползвала от П. и М. К.и. Посочва, че разстоянието между дворната врата и къщата е 4 – 5 м., като няма препятствие, което да пречи да се стигне до къщата. Заявява, че е посещавал лятната кухня, която се намирала от дясно, както и че не му известно дали някой живее в нея. Лятната кухня била реновирана през 1989 – 1990 г. и сега в нея имало две стаички, баня и тоалетна и кухненски бокс. Заявява, че когато е ходил в лятната кухня, не е виждал да излиза пушек от комина, нито печка на дърва, а само радиатори на ток. Посочва, че между къщата и магазина има тротоар с ширина от 1 – 1,20 м.

От заключението на СТЕ, прието в първоинстанционното производство /оспорено от ищите/, се установява, че в имот УПИ XX – 70, кв. 268, м. Павлово – Бъкстон, са изградени следните сгради: двуетажна жилищна сграда с идентификатор 68134.1931.70.1; едноетажна постройка с идентификатор 68134.1931.70.2, изградена на уличната регулационна линия и на границата с УПИ XXI – 89 в свързано застрояване с изградения в съседния имот гараж; едноетажна постройка с идентификатор 68134.1931.70.3, изградена на страничната регулационна линия с УПИ XXI – 89, и едноетажна постройка с идентификатор 68134.1931.70.4, изградена на страничната регулационна линия с УПИ I – 71.

Жилищната сграда е свободно стояща в имота, разположена е на около 3 м. от границата с УПИ I – 71, на около 3 м. от масивната ограда с височина 2,10 м. с УПИ XXI – 89, на 5 м. от уличната регулация и на повече от 10 м. от дъното на имота. Има един вход от север, който е централно разположен спрямо фасадата.

Едноетажната постройка с идентификатор 68134.1931.70.2 е в свързано застрояване с постройка от допълващо застрояване в съседния имот – гараж. Постройката е с „Г“ – образна форма и с размери, измерени на място – около

3,35/1,50 м. х 5,40 м./6,70 м. и височина около 2,15 – 2,35 м. при стрехата. Долепена е до жилищната сграда на ниво 2,20 м. от терена, като е оставен проход за преминаване. В рамките на прохода постройката отстои от двуетажната жилищна сграда на 1,70 м. от север, на 1,40 м. от запад и диагонално на 0,70 м. В частта между постройката и северната фасада на жилищната сграда на нивото на стрехата на постройката е изграден метален навес, който е покрит с ламина.

Едноетажната постройка с идентификатор 68134.1931.70.3 е изградена на страничната регулационна линия с УПИ XXI – 89. Постройката е с „Т“ – образна форма и е с размери – дължина около 10,80 м., широчина от 2,60 м. до 4,40 м. и височина при стрехата от 1,70 м. до 2,10 м. Според контролното геодезическо заснемане височината до корниза на постройката е 1,94 м., а височината до билото – 2,60 м.

Едноетажната постройка с идентификатор 68134.1931.70.4 е изградена на страничната регулационна линия с УПИ I – 71 и е с размери 3,90 м. дължина, 2,35 м. ширина и около 2,00 м. височина.

На нивото на първия етаж на сградата пред южната фасада има изградена тераса с размери 1,23 м. широчина и 4,90 м. дълбочина, разположена на около 1,45 м. над нивото на терена, подпряна на стоманени колони. Част от терасата е покрита от балкона на жилището на втория етаж, а над откритата част е изпълнен покрив от лека метална конструкция, покрит с ламина. Терасата е разделена на две части с лека преграда. Според приложените документи по делото терасата е изградена около 1970 г.

Вещото лице по СТЕ е установило, че според проекта на сградата, представен по делото, към сутерена са били предвидени два входа - един от изток и един от запад. При огледа, извършен на място, вещото лице не е установило наличие на вход от изток, а входът от запад е затворен като са изградени стени в рамките на козирката на входа. Северно от пристройката към фасадата на сградата е монтирана козирка. Заграденото пространство е с размери 1,83 м. - дължина, 1 м.- широчина и 2,10 м. – височина.

В незастроената част от двора има открита площ за паркиране, разположена в източната част до уличната регулация. Изпълнени са пътека от вратата на двора до входа на жилищната сграда, бетонни пътеки от западната и източната част на сградата. От южната страна на жилищната сграда няма

изпълнена пътека и дворът е с трева и дървесна растителност. Южната част на двора е разделена по дължина с оградна мрежа.

От заключението на СТЕ се установява, че за жилищната сграда има издаден строителен билет № 176/11.07.1959 г. по утвърден проект за двуетажната жилищна сграда от СГНС Кирковски район от 11.07.1959 г. В проекта не е предвидена терасата, която е функционално свързана с едно от жилищата на първия етаж, както и изпълнените заграждения – стени на входа на мазето, разположен на западната фасада на сградата. Терасата е с площ от 5,88 м. и е разположена на повече от 4 м. от страничните регулационни граници и на повече от 10 м. от дъното на имота, като не са нарушени изискванията на чл. 31 ЗУТ. С изпълненото затваряне на площта под козирката на входа е изградена пристройка, която отстои на около 2 м. от масивната ограда от запад и на около 2,60 м. от регулационната линия. Изискуемото минимално разстояние от пристройката до регулационната линия със съседния имот е 3,00 м.

От заключението на СТЕ се установява, че за едноетажната постройка с идентификатор 68134.1931.70.2. има издаден акт за узаконяване № 112/02.07.1999 г., издаден от главния архитект на район Витоша, за строеж въз основа на утвърден проект – заснемане за узаконяване на магазин за пакетирани стоки и канцелария. Според заключението отразената в проекта сграда отговаря на установеното при огледа и на контролното геодезическо заснемане. Постройката представлява допълващо застрояване и отговаря на изискванията на чл. 42 ЗУТ.

От заключението на СТЕ се установява, че за второстепенната сграда, ситуирана на западната странична регулационна линия, има заверен на 30.09.1957 г. проект. По проекта площта на постройката е 24 кв. м., височината при билото – 3,50 м., и при стрехата – 2,50 м. В долния край на проекта е записано, че не може да се одобри за повече от 12 кв. м. На 30.09.1957 г. е заверена ситуацията „за второстепенна сграда за складиране на строителни материали“. Разрешена е временна постройка – барака до 12 кв. м. Според приложените по делото декларации от съседите във връзка с издаване на удостоверение на търпимост постройката – лятна кухня е реновирана и укрепена в периода 1997 – 1999 г. Според становището на общинската администрация, отразено в писмо № РВТ18 – ГР94 – 4015/3 от 24.10.2018 г.,

постройката с идентификатор 68134.1931.70.3. с оглед годината на строеж не подлежи на премахване или забрана за ползване.

Съгласно чл. 46 ЗУТ е допустимо изграждането на второстепенни постройки на допълващо застрояване на вътрешната граница на УПИ за ниско жилищно застрояване, като най – високата част на покрива на калканната стена може да има височина до 3,6 м.

Съгласно чл. 47 ЗУТ летните кухни се разполагат свободно или свързано, без да се спазват изискванията за разстояние от сградите на основното застрояване.

Постройката с идентификатор 68134.1931.70.4, с площ от 9,20 кв. м., която служи за склад за градински инвентар, представлява второстепенна постройка на допълващо застрояване /чл. 46, ал. 1 ЗУТ/. По делото няма данни за годината на изграждането ѝ. Разположението ѝ на границата със съседния имот е допустимо при условие, че има плътна ограда или калканната ѝ стена покрива калканната стена на заварена или новопредвидена постройка в съседния урегулиран поземлен имот /чл. 42 ЗУТ/. При огледа на място вещото лице е установило, че в съседния имот няма изградена постройка.

Според заключението на СТЕ изградените метални навеси между магазина и къщата и от северната страна на пристройката, както и ЛА.иненото покритие на терасата на първия етаж на сградата, не представляват строежи по смисъла на ЗУТ. Монтирането на козирки и слънцезащитни съоръжения пред фасадите на сградите е допустимо при условията на чл. 91 и чл. 93 от Наредба № 7.

Според заключението на СТЕ реализираната за имота плътност на застрояване е 41 %, а интензивността на застрояване – 0,65. За територията, в която попада имота, допустимите устройствени нормативи са: максимална плътност – 50 %, максимална интензивност на застрояване – 2, минимално озеленяване – 30 %. С изградените в имота сграда и постройки на допълващо застрояване не са превишени зададените с действащия план устройствени показатели.

От разпита на вещото лице Б., извършен в първоинстанционното производство, се установява, че сградите, представляващи допълващо застрояване, когато са допуснати в строителен план, се отразяват в

застроителния план, ако са допуснати с виза за проектиране. В случая, за сградата – магазин № 2 има акт за узаконяване, но сградата не е отразена в застроителния план, както и другите сгради, които са нанесени само в кадастралната основа на плана. Обстоятелството, че сграда на допълващо застрояване се използва за живеене, не я прави сграда на основно застрояване, тъй като не отговаря на изискванията за основно застрояване. Сградите на основно застрояване са тези, които са свързани с основното предназначение на имотите.

От повторното заключение на СТЕ, прието във въззивното производство, се установява, че според действащите КК и КР процесното дворно място представлява имот с идентификатор 68134.1931.70, с площ от 419 кв. м., е застроено със следните сгради:

- двуетажна многофамилна жилищна сграда, със сутерен и тавански помещения, застроена на 92 кв. м., свободно стояща, монолитно строителство, която е отразена на КК с идентификатор 68134.1931.70.1, и съдържа четири самостоятелни обекта с идентификатори 68134.1931.70.1.1 и 68134.1931.70.1.2 /на първия етаж/, 68134.1931.70.1.5 /на втория етаж/ и 68134.1931.70.1.6 /в сутерена/. Достъпът до тях се осъществява от един вход, разположен централно на северната фасада.

- едноетажна постройка в северозападната част на УПИ ХХ – 70, състояща се от две помещения /магазин и канцелария/, с отделни входи откъм улицата, застроена на 25,00 кв. м., с метална конструкция и положена изолация. Постройката е разположена на уличната регулационна линия и покрива калкана на гаража в съседния УПИ. В кадастралната карта сградата е нанесена с идентификатор 68134.1931.70.2 и с граници, които частично съвпадат с действителните.

Проходът между постройката и северната фасада на двуетажната жилищна сграда е покрит с навес, изпълнен от метална конструкция с ла.ина. Навесът е монтиран на височина от около 2,20 м.

- едноетажна постройка в югозападната част на УПИ ХХ – 70, в която е обособено жилище, състоящо се от две стаи, бокс, баня – тоалетна и входно антре, застроена на 38 кв. м. Спрямо действащата регулация калканната стена на сградата не съвпада със страничната регулационна линия. Сградата е тухлена, с дървен покрив и без стоманобетонна конструкция. Сградата не

съответства по площ и по геометрия на отразената в КК сграда с идентификатор 68134.1931.70.3, а само частично съвпада с местоположението ѝ.

-едноетажна пристройка към западната фасада на двуетажната жилищна сграда, застроена на 1,75 кв. м., с която е затворен входа към сутерена. Пристройката е изградена от тухли итонг, а за покрив ѝ служи козирката над бившия вход. Пристройката обслужва северозападното мазе, което в миналото се е използвало за живеене, а в пристройката е било обособено сервизно помещение с баня и тоалетна. Пристройката не подлежи на отразяване в КК и КР, тъй като е паянтова, с площ под 3,00 кв. м.

-тераса с площ от 6,00 кв. м., изградена централно към южната фасада, на нивото на първия етаж от двуетажната жилищна сграда, на метални колони. Терасата е покрита с открит навес от гофрирана ЛА.ина, монтирана на лека метална конструкция.

Според повторното заключение на СТЕ останалата незастроена част от дворното място, ограничено от съществуващите сгради, е около 240 кв. м. Достъпът в двора се осъществява през две железни врати, като източната е двойна, а западната – единична. От външните врати към жилищната сграда и към вътрешността на двора са направени пътеки с бетонна настилка. В северната част на двора /откъм улицата/ между двете пътеки има голям бор и по – ниска растителност, а южната част /към дъното на двора/ е разделена от ниска прозирна ограда от рядка мрежа, монтирана на железни колове с височина от около 1 м. Теренът между описаната сграда и едноетажната югозападна постройка с площ от 38,00 кв. м. е обрасъл с издънки на дървесни видове, а теренът на изток от оградата е затревен, има леха с цветя и павирана пътека към югоизточната постройка /барака/.

Според повторното заключение на СТЕ двуетажната жилищна сграда, идентична със сграда с идентификатор 68134.1931.70.1 по КК, е построена въз основа на разрешителен билет № 176/11.07.1959 г. и одобрен проект за надстройка и изменение на утвърден архитектурен план. Първоначалният проект за двуетажната жилищна сграда с две самостоятелни жилища е бил одобрен на 21.09.1957 г. При огледа на място вещото лице е установило, че при строителството са направени редица отклонения от утвърдения проект, които касаят вида на покрива, броя на прозорците на западната фасада,

вховете към сутерена и др., но външните размери и ситуационното разположение на сградата са спазени.

Едноетажната постройка, застроена на площ от 25,00 кв. м. в северозападната част на имота, съответства на сграда с идентификатор 68134.1931.70.2 по КК. По делото е представен акт за узаконяване № 112/02.07.1999 г. на магазин за пакетирани стоки и канцелария в парцел ХХ – 70, кв. 268, м. „Павлово – Бъкстон“, със застроена площ от 27,60 кв. м. на името на А.З.Х. и съсобственици. Актът за узаконяване е издаден от главния архитект на район „Витоша“ въз основа на одобрен на 26.04.1999 г. проект – заснемане за узаконяване.

За сградата, застроена на 38 кв. м. в югозападната част на имота, липсва разрешение за строеж. Приложеният проект за второстепенна сграда /л. 57 от първоинстанционното дело/, с размери 8 м. х 3 м., състояща се от барака, лятна кухня и вход, не е одобрен поради забележка „Не може да се одобри повече от 12 кв. м.“. Проектът е със заверена ситуация, т. е. разположение на постройката спрямо имотните граници. Според приложения на л. 117 от първоинстанционното дело документ на 01.10.1957 г. е разрешена временна паянтова барака до 12 кв. м. на 2,00 м. от съседите за складиране на строителни материали за новия строеж.

Реализираната постройка е отразена за първи път в кадастралния план на м. Красно село – Боянско I, предхождащ кадастралния план. Вещото лице е установило, че в техническия архив на НАГ се съхраняват ръчни скици, създадени през м. август 1977 г. при геодезическото заснемане за кадастралния план. Процесният имот и сградите в него са нанесени на ръчна скица № 11, папка 261, стр. 31. В имот с пл. № 70 са заснети: двуетажна масивна жилищна сграда, с размери 11,00 м. х 8,20 м.; едноетажна паянтова жилищна постройка, с размери 5,80 м. х 3,24 м., разположена в югозападната част на границата със съседния имот пл. № 69; външен клозет с размери 1,50 м. х 1,25 м, разположен в югоизточната част на имота.

Сградата с идентификатор 68134.1931.70.3, с площ от 19 кв. м. по действащата кадастрална карта е идентична с описаната по – горе сграда, нанесена в предходния план, но не е идентична със сега съществуващата сграда с площ от 38 кв. м. От съдържанието на ръчна скица е видно, че към 1977 г. постройката не е съществувала в сегашния си вид. Според повторното

заключение на СТЕ съществуващата сграда не отговаря на разпоредбите на ЗУТ, според които допустимата височина на постройките на допълващо застрояване е 3,60 м., определена от нивото на прилежащия терен до най – високата част на покрива, тъй като я надвишава.

За постройката, застроена на 9 кв. м. на страничната регулационна линия с УПИ I – 71, не са представени документи. Не може да се определи кога е построена. Отражена е за първи път в кадастралната карта от 2010 г., но с оглед лошото ѝ физическо състояние може да се направи извод, че е построена значително по – рано. Постройката не покрива калканната стена на сградата в съседния имот съгласно чл. 42, ал. 2 ЗУТ.

За пристройката с площ от 1,75 м. към западната фасада на основното застрояване няма представено разрешение за строеж. Същата е разположена на разстояние от 2,57 м. /при северния ъгъл/ и 2,66 м. /при южния ъгъл/ от страничната регулационна линия на УПИ XX – 70 по действащия регулационен план, при минимално допустимо разстояние от 3 м. Разстоянието между пристройката и изградената плътна ограда по букви Г – Д е 1,94 м.

За терасата с площ от 6 кв. м. към южната фасада на нивото на първия етаж на основното застрояване не са представени строителни книжа. С построяването ѝ не се нарушават нормативни изисквания за отстояния, площ и височина.

По отношение на навесите и козирките действащата нормативна уредба не съдържа конкретни изисквания за построяването или поставянето им. Навесите, описани в исковата молба, не представляват строежи по см. на § 5, т. 38 ЗУТ и не нарушават конкретни нормативни изисквания.

При така установените фактически обстоятелства по делото, съдът приема от правна страна следното:

Въззивната жалба е допустима – подадена е в срока по чл. 259, ал. 1 ГПК от процесуално легитимирани страни срещу подлежащ на инстанционен контрол съдебен акт.

Съгласно разпоредбата на чл. 269 ГПК въззивният съд се произнася служебно по валидността на решението, а по допустимостта му – в обжалваната част. По останалите въпроси той е ограничен от посоченото в жалбата.

При извършената служебна проВ. въззивният съд констатира, че решението е валидно и допустимо. Първоинстанционният съд не е допуснал и нарушение на императивни материалноправни норми. Решението е и правилно.

Във връзка с доводите, изложени във въззивната жалба, по отношение на правилността на решението, въззивният съд намира следното:

Искът по чл. 109 ЗС предоставя защита на правото на собственост и на ограничените вещни права срещу всяко пряко и/или косвено неоснователно въздействие, което без да отнема владението, ограничава, смущава и пречи на пълноценното използване на имота според предназначението му. Такава защита може да бъде упражнена, както спрямо всяко трето лице, така и по отношение на лице, което разполага с права по отношение на имота /съсобственик или титуляр на ограничено вещно право/, но ги упражнява по начин, който пречи или ограничава упражняването на субективното право на друг правоимащ /съсобственик или собственик/.

Съгласно приетото в т. 3 на ТР № 4/06.11.2017 г. на ВКС по тълк. д. № 4/2015 г. на ОСГК на ВКС за уважаване на иска с правна квалификация чл. 109 ЗС е необходимо ищецът да докаже, че неоснователното въздействие /действие или бездействие/ на ответника върху имота 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.

За да бъде определено застрояването на имота като неоснователно действие по см. на чл. 109 ЗС, следва лицето, което е извършило застрояването, да не притежава облигационно, вещно право или сервитут върху имота /т. 3 на ТР № 4/06.11.2017 г. по тълк. д. № 4/2015 г. на ОСГК на ВКС/. Когато въздействието е осъществено от собственика на имота, то не е неоснователно, тъй като притежаването на право на собственост дава възможност на собственика да извършва различни въздействия върху имота, включително да го застроява. Ако след извършване на строителството, имотът стане съсобствен, преценката дали строежът подлежи на премахване следва да се извърши единствено от гледна точка на допустимостта съсобственикът да търпи този строеж като ограничение на правото му на собственост, повече от допустимото.

В случая, от събраните по делото писмени доказателства се установява по безспорен начин, че на 19.12.2012 г. ишците Д. М. Ц. и Ф. А. М. са придобили чрез покупко – продажба в режим на съпругеска имуществена общност правото на собственост върху втория жилищен етаж от процесната двуетажна жилищна сграда, ведно с 40/100 ид. ч. от общите части на сградата и от дворното място. Ответниците П. А. К. и М. К. К. са придобили на 23.03.2005 г. чрез покупко – продажба в режим на съпругеска имуществена общност правото на собственост върху 5/6 ид. ч. от жилище, находящо се в западната половина на първия етаж от същата жилищна сграда, ведно с 25/100 ид. ч. от общите части на сградата и от дворното място, като останалата 1/6 ид. ч. от жилището, находящо се в западната половина на първия етаж от същата жилищна сграда, е придобита от П. А. К. през 1991 г. чрез наследяване по закон на майка ѝ Ц. Х.а. Ответниците В. Д. Ф. и Б. Д. А. са придобили през 2003 г. чрез наследяване по закон на майка им А.Ч. правото на собственост върху жилище, находящо се в източната част на първия етаж от жилищната сграда, ведно с 35/100 ид. ч. от общите части на сградата и от дворното място, върху което е построена.

С оглед задължителните за съдилищата указания, дадени с т. 3 от Тълкувателно решение № 4/06.11.2017 г. по тълк. д. № 4/2015 г. на ОСГК на ВКС, съдът следва да прецени дали находящите се в поземления имот с идентификатор 68134.1931.70 строежи - сграда с идентификатор 68134.1931.70.2., сграда с идентификатор 68134.1931.70.3., тераса, находяща се в южната част на жилища с идентификатор 68134.1931.70.1.3 и 68134.1931.70.1.4; пристройка към сграда с идентификатор 68134.1931.70.1, с дължина 182 см., ширина 89 см. и височина 234 см. към северозападното мазе; навес над терасата в южната част на жилища с идентификатори 68134.1931.70.1.3 и 68134.1931.70.1.4; навес между сграда с идентификатор 68134.1931.70.2 и сграда с идентификатор 68134.1931.70.1 и навес до пристройката към северозападното мазе, създават за ишците пречки да ползват самостоятелния обект в сграда с идентификатор 68134.1931.70.5 и идеалните части от общите части на сградата, както и 40/100 ид. ч. от поземления имот с идентификатор 68134.1931.70, по - големи от обикновените. Същевременно тази преценка следва да се извърши с оглед обстоятелствата, на които се основават исковете, тъй като съдът е длъжен да даде защита на спорното право в рамките на твърденията на ишците относно

това в какво се изразяват извършените от ответниците неоснователни действия и с какво те смущават правото им на собственост.

Ищците твърдят, че ответниците П. К. и М. К., които притежават 25/100 ид. ч. от поземления имот с идентификатор 68134.1931.70, са построили в него сграда с идентификатор 68134.1931.70.3 и сграда с идентификатор 68134.1931.70.2. Твърдят, че строителството е осъществено без знанието и съгласието на останалите съсобственици, както и че сградите са построени в противоречие със строителните правила и нормативи, заемат значителна площ от имота и по този начин се препятства ползването му, не спазени изискванията за отстояние към основната сграда, към съседните имоти и към улично – регулационната линия; че не отговарят на изискванията за височина и площ, разположението им пречи на използването на основната сграда и не отговарят на хигиенно – санитарните изисквания.

По делото се установява, че на 19.12.2012 г. въззивниците – ищци са придобили правото на собственост върху втория етаж от двуетажната жилищна сграда и 40/100 ид. ч. от дворното място. Същевременно от доказателствата по делото се установява, че строителството на сграда с идентификатор 68134.1931.70.3 и на сграда с идентификатор 68134.1931.70.2 е извършено преди ищците да придобият права върху общото място, поради което липсата на съгласие от тяхна страна при изграждането им е ирелевантно.

По делото се установява, че за сградата, застроена на 38 кв. м. в югозападната част на имота, липсва разрешение за строеж. В първоинстанционното производство е представен като доказателство проект за второстепенна сграда с размери 8 м. х 3 м., състояща се от барака, лятна кухня и вход, който не е одобрен, поради забележка: „Не може да се одобри повече от 12 кв. м.“. Проектът е със заверена ситуация, т. е. разположение на постройката спрямо имотните граници. От документа, находящ се на л. 117 от първоинстанционното дело, е видно, че на 01.10.1957 г. е разрешена временна паянтова барака до 12 кв. м. на 2,00 м. от съседите за складиране на строителните материали за новия строеж. По време на строежа на двуетажната жилищна сграда е изградена и постройката по посоченото разрешение.

От заключението на СТЕ, прието във въззивното производство, се

установява, че постройката е отразена за първи път в кадастралния план на м. Красно село – Боянско I, предхождащ кадастралната карта, през м. август 1977 г., с размери 5,80 м. х 3,24 м., разположена в югозападната част на границата със съседния имот пл. № 69. По делото се установява, че посочената постройка /лятна кухня/ е реновирана и укрепена в периода 1997 – 1999 г.

От представеното като доказателство по делото писмо № РВТ18 – ГР94 – 4015 - /3/ от 24.10.2018 г. от общинската администрация е видно, че постройката с оглед годината на строеж попада в хипотезите на § 127, ал. 1 ЗУТ и не подлежи на премахване или забрана за ползване.

Търпимостта на строежа по смисъла на § 127 ПЗР на ЗИД на ЗУТ от 2012 г. е свързана със задължението на техническите органи да не събарят извършен до 31.03.2001 г. строеж, който съответства на действащите към момента на извършването му или към настоящия момент благоустройствени правила, но не може да породи за собственика на имота задължение да търпи създаденото от незаконния строеж ограничение на правото му на собственост.

Трайната съдебна практика приема, че за уважаването на иска по чл. 109 ЗС е без значение дали постройките са „търпим строеж“, а само дали обективно пречат на ищеца да упражнява правото си на собственост.

По делото се установява, че процесната лятна кухня е изградена от съсобствениците на дворното място при действието на ЗПИНМ /отм./ и ППЗПИНМ /отм./, а ответниците П. и М. К.и са я укрепили и реновирали при действието на ЗТСУ /отм./ и ППЗТУ /отм./.

Съгласно чл. 167, ал. 2 ППЗПИНМ /отм./ второстепенните постройки, каквато е лятната кухня, могат да се разполагат на регулационната линия между имотите, ако покриват калканен зид на съществуваща или със съгласие на съседа и задължение на същия да застрои също такава постройка така, че калканните зидове да се покриват напълно. Аналогични са и разпоредбите на чл. 42, ал. 1 и 2 ЗУТ, според които постройки на допълващо застрояване могат да бъдат изградени свързано с допълващо застрояване в съседен имот и могат да се изграждат на вътрешната граница на УПИ, ако калканните им стени покриват калканни стени на заварени постройки в съседния УПИ.

От приложение № 4 към СТЕ, приета във въззивното производство, представляващо извадка от кадастрален план, изготвен въз основа на

кадастрално заснемане на имотите през м. август 1977 г., е видно, че на регулационната линия в процесния имот и в съседния на него има изградени постройки, чиито калканни стен се покриват напълно, като постройката в процесния имот е именно лятната кухня. По същия начин тези постройки са отразени в комбинираната скица, представляваща приложение № 1 към СТЕ, приета в първоинстанционното производство. От приетите като доказателства по делото декларации с рег. № 2358/09.02.2018 г. и с рег. № 2448/12.02.2018 г. на нотариус с рег. № 391 от собствениците на съседния в дъното поземлен имот е видно, че те са съгласни със съществуващата на регулационната линия лятна кухня.

Съгласно чл. 167, ал. 4 ППЗПИМ /отм./ летните кухни могат да имат най – много 24 кв. м. застроена площ, височина – най – много 2,50 м. до стрехата и 3,50 м. до билото. Аналогична е и разпоредбата на чл. 46, ал. 2 ЗУТ, според която второстепенните постройки на допълващо застрояване, в т. ч. лятната кухня, следва да са с височина до 2,5 м. над прилежащия терен и до 3 м. до най – високата част на покрива, когато постройките се разполагат на вътрешната граница на УПИ, най – високата част на покриваа при калканната стена може да има височина до 3,6 м.

От повторното заключение на СТЕ, приета във въззивното производство, се установява, че лятната кухня, която е геодезически заснета и отразена в кадастралния план от м. август 1977 г., е с площ от 19 кв. м. Следователно изискването на чл. 167, ал. 4 ППЗПИМ /отм./ е спазено при изграждането ѝ.

Съгласно чл. 119, ал. 1 от Наредба № 5 за правила и норми по териториално и селищно устройство от 1995 г., в сила до 05.06.2001 г., летните кухни могат да се разполагат свързано или свободно без изисквания за отстояния от сгради на основното застрояване. В аналогичен смисъл е и разпоредбата на чл. 47, ал. 1 ЗУТ, според която летни кухни се разполагат свободно или свързано, без да се спазват изискванията за разстояния на сградите на основното застрояване.

По делото се установява, че процесната лятна кухня е нанесена в КК и в кадастралната основа на действащия РП във вида, в който е съществувала при построяването ѝ, като не е отразено преустройството ѝ.

На следващо място, следва да се посочи, че по делото не се установява

по безспорен начин височината на лятната кухня. Това е така, тъй като липсва повторно геодезическо заснемане, което да потвърди извода на вещото лице, изготвило повторната СТЕ, че най – високата точка на постройката е 3,92 м. Фотограматичният начин за определяне на височината, използван от вещото лице Б., не дава точни резултати, доколкото фотографските изображения не могат да се използват за геодезически цели. Ето защо, съдът не кредитира извода на вещото лице по повторната СТЕ, че лятната кухня не отговаря на изискванията на ЗУТ за височина, тъй като той е направен въз основа на най – високата точка на калканната стена, която не е безспорно установена по делото.

Неоснователен е доводът на въззивниците, направен с въззивната жалба, че сградата с идентификатор 68134.1931.70.3, е сграда на основно застрояване, тъй като се използва за живеене, и като такава не отговаря на изискванията, касаещи сградите на основно застрояване. Сградите на основно застрояване са тези, които са свързани с основното предназначение на имотите. Процесната лятна кухня е второстепенна постройка на допълващо застрояване по см. на чл. 41, ал. 1 ЗУТ.

От съвкупната преценка на събраните по делото доказателства не се установява лятната кухня да пречи на ищите да упражняват правото си на собственост в пълен обем.

На следващо място, следва да се посочи, че процесните навеси и козирки не представляват строежи по см. § 5, т. 38 ЗУТ. По отношение на тях в нормативната уредба не се съдържат изисквания за построяването или поставянето им, поради което същите не нарушават конкретни нормативни изисквания. От събраните по делото доказателства не се установява те да пречат на ищите да упражняват правото си на собственост в пълен обем.

По отношение на пристройката с площ от 1,75 кв. м. към западната фасада на основното застрояване по делото не се установява да е налице разрешение за строеж. Според повторното заключение на СТЕ пристройката обслужва северозападното мазе, като в нея е обособено сервизно помещение с баня и тоалетна. Установява се, че пристройката е разположена на разстояние 2,57 м. /при северния ъгъл/ и 2,66 м. /при южния ъгъл/ от страничната регулационна линия на УПИ XX – 70 по действащия регулационен план, при минимално допустимо разстояние от 3 м. Разстоянието между пристройката и

изградената плътна ограда по букви Г – Д е 1,94 м. Следователно отговаря на определените в чл. 31, ал. 1 ЗУТ отстояния – най – малко 3 м. Обстоятелството, че пристройката представлява незаконен строеж не е достатъчно за уважаване на негаторния иск. Това е така, тъй като от събраните по делото доказателства не се установява пристройката да пречи на ищите да упражняват правото си на собственост в пълен обем.

Според повторното заключение на СТЕ сградата с идентификатор 68134.1931.70.2 представлява едноетажна постройка в северозападната част на УПИ XX – 70, която се състои от две помещения – магазин и канцелария, с отделни входове откъм улицата, застроена е на площ от 25 кв. м., разположена е на уличната регулационна линия и покрива калкана на гаража в съседния УПИ. Между сградата с идентификатор 68134.1931.70.2 и северната фасада на двуетажната жилищна сграда има проход за преминаване, който е покрит с навес, изпълнен от метална конструкция с ламина. По делото се установява, че за процесната постройка има издаден акт за узаконяване № 112/02.07.1999 г. на магазин за пакетирани стоки и канцелария в парцел XX – 70, кв. 268, м. Павлово – Бъкстон, със застроена площ от 27,6 м. на името на А.З.Х. и съсобственици. Актът е издаден от главния архитект на район Витоша въз основа на одобрен на 26.04.1999 г. проект – заснемане за узаконяване. От събраните по делото доказателства не се установява магазинът и канцеларията да пречат на ищите да упражняват правото си на собственост в пълен обем.

На следващо място, следва да се посочи, че от заключението на повторната СТЕ се установява, че за терасата с площ от 6 кв. м. към южната фасада на нивото на първия етаж на основното застрояване не са представени строителни книжа. С построяването ѝ не са нарушени нормативни изисквания за отстояния, площ и височина. По делото не се установява терасата да пречи на ищите да упражняват правото си на собственост в пълен обем.

От съвкупната преценка на събраните по делото доказателства съдът намира, че по делото не се установява действията на ответниците да са в нарушение на строителни или санитарно-хигиенни правила и норми, които да са установени в закона единствено с оглед осигуряване на възможност за пълноценно ползване на имота на ищите по предназначение или за запазване на живота и здравето на живеещите в определено населено място или част от

него, за да може да се направи извод, че самото нарушаване на строителните правила и норми представлява неоснователно действие, което пречи на ишците да упражняват правото си на собственост.

От събраните по делото гласни доказателствени средства и от заключенията на СТЕ се установява по безспорен начин, че достъпът до двора се осъществява през две железни врати – едната – двойна /за автомобили, а другата – единична. От външните врати към жилищната сграда и към вътрешността на двора има пътеки с бетонна настилка. Южната част на двора, която е към дъното на имота, е разделена по дължината с ограда от рядка мрежа, монтирана на железни колове, с височина от около 1 м. От показанията на св. Г. и М. се установява, че частта от дворното място на изток от оградата се ползва от въззивниците. Ето защо, съдът намира, че въззивниците – ищци в първоинстанционното производство могат свободно да влизат в двора и в двуетажната жилищна сграда, където се намира жилището им, както и да влизат в двора зад сградата. Процесните лятна кухня и магазин с канцелария се намират в западната част на двора спрямо оградата. От показанията на разпитаните по делото свидетели се установява, че коминът върху лятната кухня не се използва. Същевременно от заключенията на първоначалната и на повторната СТЕ се установява, че с изградените в имота сграда на основно застрояване и постройки на допълващо застрояване не са завишени зададените с действащия план устройствени показатели.

Ето защо, съдът приема, че с извършените от ответниците действия по застрояване на процесния имот не са създадени по – големи от обикновените пречки на ишците да упражняват правото си на собственост в пълен обем.

Предвид изложеното по – горе, предявените искове с правно основание чл. 109 ЗС следва да се отхвърлят като неоснователни.

Поради съвпадение в крайните изводи на въззивния съд с тези на първоинстанционния съд решение № 48142/21.02.2020 г., постановено по гр. д № 24809/18 г. по описа на СРС, 90 състав, следва да бъде потвърдено като правилно.

По частната жалба срещу определение № 20283005/22.12.2020 г. по гр. д. № 24809/18 г. по описа на СРС, 90 състав, постановено по реда на чл. 248 ГПК:

Частната жалба е допустима - подадена е в срока по чл. 248, ал. 3 ГПК от

процесуално легитимирани страни срещу подлежащ на инстанционен контрол съдебен акт.

Разгледана по същество, частната жалба е неоснователна. Съображенията за това са следните:

Молбата за изменение на решението в частта за разноските е подадена в срока за обжалване на първоинстанционното решение /препис от решението е връчен на ответниците П. и М. К.и на 28.02.2020 г., а молбата по чл. 248 ГПК е подадена на 04.03.2020 г./. В последното съдебно заседание пред първоинстанционния съд, проведено на 04.12.2019 г., е представен и списък на разноските по чл. 80 ГПК, направени от ответниците П. и М. К.и, представляващ процесуална предпоставка за допустимост на молбата за изменение на решението в частта за разноските.

По делото се установява също така, че ответниците П. и М. К.и са заплатили пълния размер на договореното по делото адвокатско възнаграждение в размер на 300 лв. съгласно договора за правна защита и съдействие от 14.12.2018 г. В същия е посочено, че ответниците П. и М. К.и са заплатили сумата от 100 лв. в брой, а останалите 200 лв. са платени в брой на 15.10.2019 г. съгласно отбелязването, направено върху договора за правна защита и съдействие от 14.12.2018 г., находящ се на л. 123 от първоинстанционното дело.

Ето защо, правилно с определение № 20283005/22.12.2020 г., постановено по гр. д. № 24809/18 г. по описа на СРС, 90 състав, е изменено решение № 48142/21.02.2020 г. по гр. д. № 24809/18 г. по описа на СРС, 90 състав, в частта за разноските, като Д. М. Ц. и Ф. А. М. са осъдени да заплатят на П. А. К. и М. К. К. сумата от 300 лв., представляваща разноски по делото.

Предвид изложеното, частната жалба от Д. М. Ц. и Ф. А. М. срещу определение № 20283005/22.12.2020 г., постановено по гр. д. № 24809/18 г. по описа на СРС, 90 състав, следва да се остави без уважение като неоснователна.

По разноските във въззивното производство:

Предвид изхода на спора и на основание чл. 78, ал. 1 ГПК Д. М. Ц. и Ф. А. М. следва да бъдат осъдени да заплатят на П. А. К. и М. К. К. сумата от 300 лв., представляваща направени разноски за адвокатско възнаграждение във въззивното производство, на Б. Д. А. сумата от 300 лв., представляваща

направени разноси за адвокатско възнаграждение във въззивното производство, както и на В. Д. Ф. сумата от 300 лв., представляваща направени разноси за адвокатско възнаграждение във въззивното производство.

Воден от горното, съдът

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА решение № 48142/21.02.2020 г., постановено по гр. д № 24809/18 г. по описа на СРС, 90 състав.

ОСЪЖДА Д. М. Ц., ЕГН: *****, и Ф. А. М., ЕГН: *****, и двамата с адрес: гр. София, ул. „****“, ет. 2, да заплатят на П. А. К., ЕГН: *****, и М. К. К., ЕГН: *****, и двамата с адрес: гр. София, ж. к. *****, *****, на основание чл. 78, ал. 1 ГПК сумата от **300 лв.**, представляваща разноси за адвокатско възнаграждение във въззивното производство.

ОСЪЖДА Д. М. Ц., ЕГН: *****, и Ф. А. М., ЕГН: *****, и двамата с адрес: гр. София, ул. „****“, ет. 2, да заплатят на Б. Д. А., ЕГН: *****, с адрес: гр. София, бул. „****“, на основание чл. 78, ал. 1 ГПК сумата от **300 лв.**, представляваща разноси за адвокатско възнаграждение във въззивното производство.

ОСЪЖДА Д. М. Ц. ЕГН: *****, и Ф. А. М., ЕГН: *****, и двамата с адрес: гр. София, ул. „****“, ет. 2, да заплатят на В. Д. Ф., ЕГН: *****, с адрес: гр. София, ж. к. *****, ет. 9, *****, на основание чл. 78, ал. 1 ГПК сумата от **300 лв.**, представляваща разноси за адвокатско възнаграждение във въззивното производство.

ОСТАВЯ БЕЗ УВАЖЕНИЕ частната жалба от Д. М. Ц., ЕГН: *****, и Ф. А. М., ЕГН: *****, срещу определение № 20283005/22.12.2020 г., постановено по гр. д. № 24809/18 г. по описа на СРС, 90 състав.

Решението в частта, в която е оставена без уважение частната жалба, има характер на определение и може да се обжалва пред ВКС в 1 – седмичен срок от връчването му на страните, а в останалата му част може да се обжалва

пред ВКС в 1 – месечен срок от връчването му на страните.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____