

РЕШЕНИЕ

№ 1279

гр. ***, 25.11.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – *, XVIII СЪСТАВ**, в публично заседание на двадесет и първи септември през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: **ДИМО КОЛЕВ**

при участието на секретаря **ИВЕЛИНА Т. ИВАНОВА**
като разглежда докладваното от **ДИМО КОЛЕВ** Гражданско дело №
20214110103650 по описа за 2021 година

за да се произнесе взе предвид следното:

Предявени са обективно и субективно кумулативно съединени искиове с правно основание чл. 109 ЗС.

Ищцата твърди, че заедно със своите майка и леля са съсобственици на западната част от сграда с идентификатор ***.1 по КKKP на гр. ***, а ответниците са съсобственици на източната част от същата сграда. Заявява, че покривната конструкция на въпросната сграда представлява едно цяло съоръжение, покрито със стари керемиди, както и че през 2020 г. ответниците вместо разрешения им текущ ремонт са извършили основен такъв на покривната конструкция над източната част от сградата, като са заменили старите конструктивни елементи - греди, керемиди и водосточни съоръжения (улуци) с нови елементи от друг вид - двойно по дебели греди, нови керемиди, различни водосточни съоръжения. Твърди, че при този ремонт освен външния вид на покривната конструкция е прекъснат и общият водосток на сградата, като новоизградената покривна конструкция е със „сачак“, пречещ да се възстанови в цялост и без прекъсване стария водосток, в резултат на което водата от улука над западната част от сградата се събира там където последният е затапен, прелива и капе по дървената част от покривната конструкция на нейната част от покрива. Сочи, че след ремонта покривната конструкция над източната част се оказва по - висока от тази над западната част, което е наложило ответниците, вместо да съединят покриваната конструкция, да изградят между нейната стара неремонтирана част и тяхната ремонтирана част ламаринена конструкция, от която е възможно да протече вода и да

разруши целостта на цялата покривна конструкция. Заявява, че в общото дворно място е имало изградена паянтова барака, съсобствена между всички собственици на жилищната сграда, като на нейно място ответниците са изградили масивна сграда, която незаконно са нанесли като нов обект с идентификатор ***.2. Твърди, че на мястото на въпросната барака е имало изход от дворното място откъм ул. „***“, като с изграждането на масивната сграда ответниците са преградили този изход и тя не може да го ползва. Сочи, че освен въпросната масивна сграда ответниците са изградили откъм тяхната част от жилищната сграда козирка, стърчаща един метър над дворното място, като след изграждането на козирката са изграбили и стена, затваряща част от пространството над общото дворно място и по тези начин ѝ пречат да ползва тази част. Твърди, че ответниците са преградили с телена ограда дворното място от север на юг, с което ѝ пречат да ползва преградената част от същото, ограничавайки достъпа ѝ до него, както и че същите са натрупали в преградено място строителни и битови отпадъци, с което също ѝ пречат да ползва дворното място в пълен обем. По тези съображения отправя искане до съда за осъждане на ответниците да преустановят действията си, с които пречат на ищцата да упражнява правото си на собственост върху притежаваната от нея западна част от сграда с идентификатор ***.1, като бъдат задължени да поправят за своя сметка покривната конструкция на сградата, като съединят в общата система – улук за оттичане на водата от покрива, да изравнят билото на цялата конструкция и да премахнат ламарината, поставена между ремонтираната и неремонтираната част от конструкцията; да премахнат за своя сметка натрупаните върху съсобственото дворно място строителни и битови отпадъци; да премахнат за своя сметка телената ограда, преграждаща дворното място от север на юг; да премахнат за своя сметка изградените в дворното място козирка, издадена извън жилищната сграда, тяхна собственост, както и изградената преградна стена от кота нула до козирката; както и да премахнат за своя сметка изградената в дворното място сграда с идентификатор ***.2. Претендира разноски.

Ответниците оспорват предявените иски. Заявяват, че при извършения ремонт на покрива над тяхната част от жилищната сграда са подменени улуките, което неизбежно е довело до прекъсване на съществувалия улук до неговата част върху западната страна на покрива, но и че при изпълнението на тази дейност е направено необходимото събираната в улука дъждовна вода да може да се оттича и отвежда по водосточната тръба. Твърдят, че не им е известно в резултат на направения ремонт да прониква вода в имота на ищцата, както и че в самата искова молба няма изложени такива твърдения. Оспорват твърдението, че сграда с идентификатор ***.2 е представлявала паянтова барака, както и твърдението, че откъм ул. „***“ е съществувала врата от незастроената част на дворното място. Твърди, че сграда с идентификатор ***.2 конструктивно представлява пристройка към жилищна сграда с идентификатор ***.1, но функционално е свързана с обособената като реална част

източна половина от жилищната сграда и представлява част от същата. Уточнява, че тази пристройка е изпълнена още преди извършените през 1951 г. прехвърляния, като помещенията, които са били разположени в пристройката към източната част от къщата, са описани в Нотариален акт за покупко-продажба № 130, т. I, дело № 234/1951 г. като такива от първия етаж на източната половина от къщата, представляваща самостоятелно отделение. Сочи, че принадлежността на помещенията, обособяващи реалната част от източната половина на жилищната сграда, са предмет на одобрения на 6.9.1975 г. проект за архитектурно заснемане на жилището на *** - собственици към този момент на източната реална част от жилищната сграда. Заявяват, че източната стена на сграда с идентификатор ***.2 съпада с източната имотна граница на ПИ *** откъм ул. „***“ и непосредствен достъп/врата от тази улица към незастроената част от ПИ *** няма, като това разположение е отразено както в регулационния план, така и в кадастралната карта за поземления имот. Считат, че съществуването и ползването на сграда с идентификатор ***.2 не може да се третира като неоснователно действие, имайки се в предвид, че правото на собственост върху същата е придобито от И. Д. Б. на правно основание, годно да я направи собственик, както и че последователно съсобствениците на дворното място и реални собственици на западната част от жилищната сграда не са пречатвали ползването на тази сграда, не са се противопоставяли на осъществяването на владение и не са предявявали претенции. В тази връзка ответницата И. Д. Б. прави възражение за изтекла придобивна давност по отношение на сграда с идентификатор ***.2. Твърдят, че в пространствено отношение част от самостоятелен обект с идентификатор ***.1.4 излиза извън обема на намиращия се под него самостоятелен обект с идентификатор ***.1.2, че конструктивно това наддаване над терена е реализирано с изградени дървени колони, че на място има изградена стена, осъществяваща укрепващи функции на наддадената част, както и че козирката над нея представлява помощна платформа за извършване на ремонтните работи по сградата. Не оспорват съществуването на ограда, изпълнена от мрежа, но сочат, че още с придобиване на правата от праводателя на ищцата е установено, че последният ще владее западната част от двора, поради което още преди повече от 40 години тогавашните собственици на имота доброволно са извършили разпределение на ползването на незастроената част от дворното място и са поставили оградна мрежа. Твърдят, че съществуващата ограда в незастроената част на дворното място само и единствено визуализира и разграничава югозападната и югоизточната част от същото, чието ползване е било доброволно разпределено. Не оспорват, че в незастроената част от дворното място, ползвана фактически от собствениците на източната реална част от жилищната сграда, има складирани строителни материали, но не считат, че тези материали затрудняват или възпрепятстват правата на ищцата да ползва незастроената част от мястото. Претендират разноски.

В хода на производството ответницата Н. Н. Г. е починала, като на нейно място

по реда на чл. 227 ГПК са конституирани законните й наследници – останалите двама ответници Д. Д. Г. и И. Д. Б..

Съдът, като взе предвид наличните по делото доказателства и становищата на страните, намира за установено следното:

С доклада по делото е обявено за безспорно между страните, че са собственици на самостоятелни обекти, разположени в двуетажна жилищна сграда, находяща се в гр. ***, ул. „***“.

От представените писмени доказателства се установява, че с Нотариален акт за покупко-продажба № 89, том I, дело № 133 от 03.04.1951 г. Е. Х. Б. е продала на Н.Х.Б. собствения си недвижим имот, находящ се в гр. ***, а именно: западната половина от къща, половината от която е представлявала самостоятелно отделение, състоящо се от стая, кухня, коридор, изба, килер и стълбище на първия етаж и четири стаи и коридор на втория етаж и таван, заедно с 1/2 ид. част от общите части на къщата и 1/2 ид. част от дворното място, в което е построена тази къща, представляващо парцел V-2121 в кв. 258 по регулационния план на гр. *** с площ 253 кв.м. В нотариалния акт е посочено, че по волята на продавачката и купувача последният реално ще владее западната част от двора, която има дължина 12 метра на север и 10, 50 метра на юг.

С Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 130, том I, дело № 234 от 19.07.1951 г. Е. Х. Б. е продала на И.Х.Б.в недвижим имот, находящ се в гр. ***, а именно: източната половина от къща, представляваща самостоятелно отделение и състояща се от две кухни, два клозета, изба, коридор, стая и стълбище на първия етаж и две стаи, кухня, коридор и таван на втория етаж, заедно с 1/2 идеална част от тези части на къщата, които са общи, съгласно чл. 2 от Закона за етажната собственост и 1/2 ид. част от дворното място, в което е построена къщата, което дворно място е с площ 253 кв.м., представляващо парцел V-2121 в кв. 258 по регулационния план на гр. ***.

С Нотариален акт за констатиране право на собственост върху недвижим имот № 12, том 1, дело № 30 от 12.01.1977 г. Д. И. Г. е признат за собственик на недвижим имот, както следва: 1/2 ид. част от дворно място, намиращо се в гр. ***, цялото от около 253 кв., представляващо парцел V-2121 в кв. 258 по стария план на града, а към момента на съставяне на акта попадащо в дворище пл. № 2116 в кв. 324, заедно с източната страна на къщата, намираща се в същото дворно място на ул. „***“ № 12, която част се състои от две кухни, два клозета, изба, коридор, стая и стълбище на първия етаж и две стаи, кухня, коридор и таван на втория етаж, заедно с 1/2 идеална част от общите части на сградата.

С Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот срещу издръжка и гледане № 73, том 4, дело № 3437 от 07.08.1998 г. *** Д. Б. е продала на дъщеря си Е. Д. Б. своите 4/6 ид. части от недвижим имот, представляващ 1/2 ид. част от дворно място в гр. *** на ***, цялото от 305.00 кв.м., заедно със западната половина от

построената в него къща, представляваща самостоятелно жилище, състоящо се стая, кухня, коридор, изба, килер и стълбище на първия етаж и от четири стаи, коридор и таван на втория, заедно със съответните идеални части от общите части на сградата, като дворното място представлява дворище планоснимачен № 2116 от кв. 324 по кадастралния план на града.

Със Заповед № КД-14-3 от 3.01.2011 г. на Началника на СГКК - гр. *** е одобрено изменението на КККР на гр. ***, одобрена със Заповед № РД-18-86 от 19.9.2008 г. на Изпълнителния директор на АГКК, представляващо нанасяне на сграда с идентификатор ***.2 , промяна на КРНИ за самостоятелни обекти в сграда с идентификатор ***.1 на административен адрес гр. ***, ул. ***, състоящо се в нанасяне на нови обекти в КККР - сграда с идентификатор ***.2 с площ 16,00 кв.м. и промени в данните за собственост и собствениците.

С Нотариален акт за дарение на недвижими имоти № 95, том I, рег. № 975, дело № 78 от 28.3.2011 г. Н. Н. Г. и Д. Д. Г. са дарили на И. Д. Б. 5/12 ид. части от поземлен имот с идентификатор *** по КККР на гр. ***, одобрени със Заповед № РД-18-86 от 19.9.2008 г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение със Заповед № КД-14-04-3 от 3.1.2011 г. , с адрес на имота: гр. ***, ул. ***, Вх. А, целият с площ 307,00 кв.м., самостоятелен обект в сграда с идентификатор ***.1.2 по КККР, представляващ жилище, апартамент на първи етаж с площ от 65.00 кв.м., заедно със съответните идеални части от общите части на сградата, сграда с идентификатор ***.2 по КККР със застроена площ 16,00 кв.м. и предназначение - друг вид сграда за обитаване, както и самостоятелен обект в сграда с идентификатор ***.1.4 по КККР, представляващ жилище, апартамент с площ от 65.00 кв.м. на втори етаж от жилището, заедно със съответните идеални части от общите части на сградата. В нотариалния акт е описано, че имотите са описани в НА № 55, том 13, дело № 4390/1975 г. и че същите представляват източната половина и реална част от жилищната сграда с първи етаж - две стаи, кухни, стая маза и коридор, стълбище между двата етажа и на втори етаж - две стаи, кухни, баня, коридор и таван.

Със заявление вх. индекс 94НН-5552-1 от 05.06.2020 г. Н. Н. Г. е поискала да бъде издадено разрешение за ремонт на покрива на източната част на жилищната сграда, намираща се в гр. ***, ул. ***, собственост на И. Д. Б., като в заявлението е описано, че ремонтът ще включва подмяна на компрометираната дървена конструкция (изгнили, деформирани, счупени елементи), подмяна на керемиди, подмяна на съществуващи улуци и водосточни тръби. Към заявлението са приложени документи за собственост и декларация от Е. Николова Б., собственик на западната част на сградата и на съответните идеални части от общите части на сградата, с която се дава съгласие за извършване на ремонт на покрива върху източната част на жилищната сграда.

Съгласно писмо изх. индекс 94НН-5552-1#1от 23.06.2020 г. Главният архитект на

Община *** е уведомил И. Б., Н. Г. и Е. Б., че исканите строително-ремонтни работи представляват „текущ ремонт“ по смисъла на §5, т. 43 от ДР на ЗУТ, за които съгласно чл. 151, ал.1, т.1 от с.з. не се изисква разрешение за строеж.

С писмо изх. индекс 94НН-5552-2 от 27.07.2020 г. Директора на Дирекция „СУТ“ при Община *** във връзка с подадени заявления от Н. Н. Г. е разрешено да се ползва част прилежащия тротоар до поземлен имот № 2116 в кв. 234 по плана на гр. *** с дължина 16.00 метра с обща площ 16.00 кв.м. за периода 27.07.2020 г. до 28.09.2020 г. за извършване на СМР. В писмото е посочено, че строителните работи ще се извършват на основание писмо изх. индекс 94НН-5552-Ш от 23.06.2020 г. за извършване на „текущ ремонт“ на жилищната сграда.

На 20.09.2021 г. Диана Раднева - нотариус в района Великотърновския районен съд е удостоверила представянето на нотариална покана от А. Х. Б. към Н. Н. Г. и Д. Д. Г. относно владеенето, поддържането и ползването на съсобствения поземлен имот с идентификатор *** по КККР на гр. *** и изградените в него жилищни постройки. На 07.10.2021 г. същият нотариус е удостоверила представянето на отговор на нотариалната покана от Н. Н. Г. и Д. Д. Г..

С Нотариален акт за собственост на недвижим имот № 374, том II, рег. № 5345, дело № 255 от 5.10.2021 г. А. Х. Б. е призната за собственик на недвижим имот, намиращ се в гр. ***, ул. ***, а именно: на 2/36 ид. части от поземлен имот с идентификатор *** по КККР на гр. ***, с адрес на имота: гр. ***, ул. ***, с площ от 307.00 кв.м., както и от западната половина на построената в имота жилищна сграда, а именно: 2/18 ид. части от самостоятелен обект в сграда с идентификатор ***.1.1, разположен на първия надземен етаж в сграда с идентификатор ***.1, изградена в поземлен имот с идентификатор 10447.5114.569 по КККР на гр. ***, с предназначение: жилище, апартамент на едно ниво, състоящ се от стая, кухня, коридор, изба, килер и стълбище, заедно със съответните идеални части от общите части на сградата и съответното на застроената площ на имота право на строеж; и 2/18 ид. части от самостоятелен обект в сграда с идентификатор ***.1.3, разположен на втория надземен етаж в еднофамилна жилищна сграда с идентификатор ***.1, изградена в поземлен имот с идентификатор 10447.5114.569 по КККР на гр. ***, с предназначение: жилище, апартамент на едно ниво, състоящ се от четири стаи, коридор и таван, заедно със съответните идеални части от общите части на сградата и съответното на застроената площ на имота право на строеж.

От показанията на св. М.М. – съсед на страните, става ясно, че в средата на 50-те години на миналия век на зида, граничещ с неговия имот и разположен в южната част от имота на страните, е имало порта, от която е можело да се излезе от имота на ищцата. Според св. Матев, преди 7-8 години ответникът Д. Г. е ремонтирал въпросния зид, като е направил бетонен пояс, върху чиято основа е направил постройка, която е

2-3 пъти по-голяма от съществувалия преди това курник. Свидетелят сочи, че след ремонта портата е отстранена, като на нейно място е поставена неподвижна дъска, както и че към момента ищцата не може да излезе от имота си към ул. „П. Богданов“, а преди това е можела да стори това през посочената порта. Твърди, че не е имало ограда, която да разделя имота на сем. Ги, като след дълги години в него се е появила телена ограда. Заявява, че в частта от дворното място, ползвана от сем. Ги, е пълно с боклуци и стари греди, както и че преди две години Д. Г. е направил ремонт на неговата част от покрива. Изразява становище, че след така извършения ремонт ремонтираната част от покрива е по-висока с около 2-3 метра и че по този повод ищцата му е споменала, че след ремонта водата прелива през улуките.

От показанията на св. В.Т., се установява, че преди около 10 години Д. Г. го е наел да събори зид, граничещ с имота на св. М.М.. Потвърждава казаното от св. Матев, че до въпросния зид е имало дървена врата, през която се е влизало в навес, разположен в имота на Д. Г.. Заявява, че в момента на това място има нова сграда, като съществувалата до този момент бараката я няма, както и дървената портата, а нейно място има дървено платно. Твърди, че Д. Г. е направил нов покрив в неговата част от къщата, като по този начин е вдигнал височината в тази част, както и че улукът на къщата е прекъснат, тъй като покривът на сем. Ги е по-висок.

В показанията си св. М. Д. сочи, че преди 3 години, заедно със св. Тетрадев и още един човек, са препокривала покрива на ищцата, към който момент сем. Ги все още не били направили ремонт на своята част от покрива. Соци, е на следващата година сем. Ги са съборили тяхната покривна конструкция изцяло, след което са я изградили наново. Заявява, че преди въпросния ремонт покривната конструкция е била едно цяло, а след ремонта билото на покрива от страната на сем. Ги е с 10-15 см. по високо, като сачакът стърчи надолу с още 20-25 метра. Твърди, че поради удължението на сачака е прекъснат водостокът между частта на ищцата и откъм дворното място, като поради разликата в нивата на покривната конструкция има поставена ламарина, която в долния край влиза под керемидите. Соци, че при проливен дъжд затапването на улука създава проблеми и води до преливане на вода и до стичането ѝ по сачака на ищцата. Заявява, че дворът на ответниците е пълен с плочи, камъни, чували и пр., както и че в същия има издигнато скеле, което, заедно с другите материали, пречи на ищцата и на леля ѝ да преминат през частта на ответниците.

Според св. *** в имота на страните от към „П. Богданов“ има пристройка, както и нова врата, от която се излиза на улицата и която се ползва от сем. Ги. Заявява, че в имота има напречно поставена тел, разделяща дворното място, както и че не е виждала никой от сем. Б. да ползва вратата в южната част. Соци, че посочената постройка е била паянтова и че същата е била заздравена, но не и събаряна.

В показанията си св. К** - работила в Община *** като районен техник, заявява,

че е посещавала имота на сем. Г.и във връзка с молба за ремонт на пристройка, разположена в южната част на имота. Сочи, че при посещението си въпросната пристройка е била с паднала мазилка и с пропаднал покрив, като оградните стени на същата са били паянтови и е имало малка дървена врата. Твърди, че на сем. Г.и е дадено разрешение за ремонт на пристройката, който те са извършили, като изразява впечатлението си, че габаритите на тази пристройка в посока север и юг са едни и същи.

Св. Н. Д. потвърждава, че до къщата на сем. Г.и има постройка, която Д. Г. е ремонтирал. Заявява, че не е виждал вратата в тази постройка да се отваря в последните 3-4 години, нито пък да се ползва от сем. Б.. Твърди, че преди година сем. Г.и са ремонтирали покрива на къщата си, който понастоящем е с цигли.

В заключението по допуснатата съдебно-техническа експертиза, което съдът кредитира като обективно и компетентно изготвено, се сочи, че в поземлен имот с идентификатор *** са изградени двуетажна жилищна сграда с идентификатор ***.1 и застроена площ от 142.00 кв.м., представляваща основно застрояване в имота, както и сграда с идентификатор ***.2 и застроена площ от 16.00 кв.м., представляваща сграда от допълващото застрояване. Двуетажната жилищна сграда е изградена на северната и североизточната улични регулационни линии и в нея самостоятелно са обособени жилища, съответно в западната и в източната ѝ част. Покривът на сградата е скатен с дървена носеща покривна конструкция и покритие от керемиди. Сградата от допълващото застрояване е изградена към южната фасада на жилищната сграда, като конструкцията на същата е паянтова с основи от каменна зидария, оградни и преградни стени с дървени паянти и пълнеж от тухлена зидария, с едноскатен покрив с дървена носеща конструкция и покритие от битумни керемиди. Вещото е лице е установило, че е извършен ремонт на покрива над жилището, разположено в източната част на жилищната сграда, а именно - самостоятелен обект в сграда с идентификатор ***.1.4, който ремонт се състои в направата на нова дървена носеща конструкция, нова дъсчена обшивка, ново покривно покритие от керамични керемиди, нови обшивки от поцинкована ламарина и монтиране на нови улуци, водата от които е отведена чрез казанчета, къси водосточни тръби и кривки. Сочи, че за извършения ремонт на покривната конструкция не е издадено разрешително, тъй като с писмо изх. индекс 94НН-5552-1#1 от 23.6.2020 г. Главният архитект на Община *** е уведомил И. Б., Н. Г. и Е. Б., че исканите от тях СМР представляват „текущ ремонт“ по смисъла на §5, т. 43 от ДР на ЗУТ. Вещото лице дава заключение, че според изискванията на ЗУТ и строителните правила и норми извършения ремонт на източната част на покрива на жилищната сграда представлява реконструкция по смисъла §5, т. 44 от ДР на ЗУТ. Заявява, че при извършения ремонт има прекъсване на водостока между източната и западната част на покрива, но че в резултат на ремонта билото на покрива не е променено, макар че северната стреха на източната част е удължена в северна посока, а

южния скат е повдигнат и стрехата е удължена в посока юг. Сочи, че връзката между ремонтираната и неремонтираната част на покрива е изпълнена чрез направата на нови връзки на дървената конструкция, на изолации и на нови обшивки от поцинкована ламарина, както и че в частта на южните скатове на неремонтираната и ремонтираната част на покрива, които са с различни наклони, е оформен борд с поцинкована ламарина и е монтиран малък ръчно изработен улук от поцинкована ламарина. Заклучва, че частта от покрива, която не е ремонтирана, е в лошо състояние, тъй като дървената конструкция е с изгнили, счупени и деформирани носещи конструктивни елементи, на места скатове са провиснали, а покривното покритие от старобългарски керемиди е компрометирано със следи от течове и прогнили дървени обшивки. Сочи, че в частта на светлия отвор (капандурата) на южния скат следите от течове са най-големи и е необходимо да бъде извършен основен ремонт, както и че в тази част на сградата улуките са деформирани, корозирали и с нарушена цялост. Заявява, че монтираният ръчно изработен улук от поцинкована ламарина в частта на южните скатове е с малко сечение и при по-силни валежи не може да поеме водите от южния скат в западната част на покрива, поради което същите се изливат по стрехата и южната фасада в частта над терасата на втория етаж в западното жилище. Заклучва обаче, че извършеният ремонт на покривната конструкция над източната част на сградата не създава опасност от увреждане на покривната конструкция на западната част от сградата. Сочи, че за отстраняване на течове от връзката между източната и западната част на покрива е необходимо да се направи ревизия на обшивките от поцинкована ламарина, да се постави хидроизолация в частта на връзката между старата и новата част, на южните скатове да се поставят нови улукци и нови водосточни тръби, както и да се извърши основен ремонт на западната част на покрива. Заявява, че в имота е изградена ограда от телена мрежа на метални колони, които не са трайно монтирани към земната основа, за която ограда не са издадени строителни книжа, каквито не са били и необходими съгласно ЗУТ и СПН. Сочи, че в незастроената част от дворното място, определена за ползване от собствениците на източната част от жилищната сграда, на юг и на запад от източното жилище, както и на запад от сградата от допълващото застрояване са налични строителни материали и дървения материал от демонтираната покривна конструкция, които са годни за ползване за отопление. Твърди, че към част от южната и част от западната фасади на самостоятелен обект в сграда с идентификатор ***.1.2 е направено разширение, като е изградена стена с дебелина 0, 125 метра, над която върху дървени греди е поставена дървена плоскост с размери 4, 80/1, 80 метра, ползвана като помощна платформа за извършване на ремонтните работи по сградата. Сочи, че въпросното разширение е направено за обособяване на баня с тоалетна и преддверие към тях, за което са били необходими строителни книжа, но такива не са представени. Заявява, че сграда с идентификатор ***.2 няма издадени строителни книжа, но че същата е заснета и отразена в проект за заснемане жилището на ***,

изготвен съгласно разпоредбите на чл. 62 от ЗТСУ и утвърден на 6.11.1975 г. от Главния архитект при ОНС - ***. Сочи, че тази сграда е била функционално свързана със самостоятелен обект в сграда с идентификатор ***.1.2, но към момента вратата е демонтирана и на мястото на отвора е изпълнена тухлена зидария, както и че от тази постройка има излаз на ул. „***“.

В съдебно заседание вещото лице поддържа заключението, че билото в западната и източната част на покрива е еднакво, като проблемът идва от множеството провисвания и деформации в покривните скатове в западната част. Заявява, че не може да отговори на въпроса дали следите от течове по южната страна на покрива на ищцата са вследствие реконструкцията на източната част на покрива, но според него следите от течове са стари. Сочи, че допълнителната постройка е функционално свързана с обекта на ответниците и че същата е описана така в нотариалния акт от 1951 г., в който е направено разпределение на ползването на дворното място.

При така установената фактическа обстановка съдът прави следните правни изводи:

Съгласно разпоредбата на чл. 109 ЗС, собственикът може да иска прекратяване на всяко неоснователно действие, което му пречи да упражнява своето право. С негаторния иск се дава 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 според нейното предназначение, но без да се 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 на ответника да въздейства върху вещта по начин, който смуцава нейното ползване. В тази връзка съгласно чл. 109 ЗС собственикът може да иска прекратяване на всяко неоснователно действие, което му пречи да упражнява своето право. Следователно за уважаването на негаторния иск във всички случаи е необходимо ищецът да докаже не само че е собственик на вещта и че върху нея ответникът е осъществил неоснователно въздействие с действие или бездействие, но и че това негово поведение създава за ищеца пречки за използването на собствения му имот /вещ/ по – големи от обикновените – чл. 50 ЗС. В този смисъл т. 3 от ТР № 4/06.11.2017г. по тълк. дело № 4/2015г. на ОСГК, ВКС.

В случая активната материална легитимация на ищцата, като съсобственик на сграда с идентификатор ***.1 по КККР на гр. ***, както и на част от поземлен имот с идентификатор ***, не е оспорена по делото, а и се установява от представените писмени доказателства. От последните се установява, че ищцата на основание наследяване е собственик на 2/36 ид. части от терена и на по 2/18 ид. части от самостоятелните обекти с идентификатори ***.1.1 и идентификатор ***.1.3,

разположени в западна част от процесната сграда. Макар и да не е изключителен собственик на посочените самостоятелни обекти ищцата разполага с правото на иск да ги брани срещу всяко неоснователно действие на лице, което без да ѝ прекъсва владението, ѝ пречи да упражнява спокойно своето право.

От събраните по делото доказателства категорично се установява, че през 2020г. ответниците са извършили ремонт на покрива над източната част на процесната жилищна сграда, като с оглед на извършените ремонтни дейности и преди всичко на направата на нова дървена носеща конструкция, същият според изискванията на ЗУТ и строителните правила и норми представлява реконструкция по см. на § 5 т. 44 от ДР на ЗУТ /заключение на СТЕ/. Законното извършване на тези строителни и ремонтни дейности е изисквало издаване на строително разрешение след извършване на обследване по чл. 176в ЗУТ /арг. чл. 148 ал. 13 ЗУТ/. Посочената от вещото лице като относима правна норма във връзка с изискванията за ремонта – чл. 147 ал. 1 т. 3 ЗУТ е била отменена към момента на ремонтните дейности и е нямала съдържанието на сегашната си редакция от 2021г., поради което е неприложима към казуса. Независимо от това изискването за издаване на разрешение на строеж е изводимо от цитираната норма на чл. 148 ал. 13 ЗУТ в редакцията на разпоредбата от 2018г. Следователно ответниците след като вместо текущ ремонт на покрива са направили реконструкция без съответното строително разрешение са извършили незаконен строеж. Константна е практиката на ВКС обаче /Решение № 23 от 09.04.2014г. по гр.д.№ 5465/2013г. на II г.о. и мн. др./, че уважаването на негаторния иск не е обусловено единствено от незаконността на строителството, а от обективното ограничаване или смущаване на правото на ищеца. В тази връзка последният следва да установи в условията на пълно и главно доказване, че с описаните в исковата молба действия са извършени твърдените посегателства, с които се създава опасност за неговия имот и пречки за използването му по – големи от обикновените. Освен това защитата на собствеността чрез негаторния иск следва да съответства на нарушението и да се ограничава с искане за преустановяване само на онези действия или състояния, в които се състои неправомерното въздействие върху засегнатото вещно право без да го надхвърля.

От събраните по делото доказателства /показанията на свидетелите на ищцата и заключението на СТЕ/, а и от признанията на ответниците в отговорите на исковата молба, безспорно се установява, че при извършения ремонт е прекъснат водосточа между източната и западната част на покрива на процесната сграда, както и че е удължена стрехата на източната му част в северна посока /от към улицата/ и в южна посока /от към дворното място/, като южният скат е и повдигнат. По делото обаче не се доказва твърдението на ищцата, че описаните действия на ответниците причиняват приливане и капене на вода от улука над западната част на съсобствената жилищна сградата, поради събирането ѝ в тази му част, където той се опира в стрехите на новия покрив от север и от юг т.е. там където е затапен, което води до течове по нейната част

от покриваната конструкция. От заключението на вещото лице и от обясненията му в съдебно заседание категорично се установява, че от към север /от към улицата/ скатът на покрива над частта на ищцата е по – висок от новоизградения покрив, поради което дори да има преливане на вода, същото следва да е в посока частта на ответниците, която е на по – ниско ниво, а не обратно към покрива на ищцата респ. нейната стреха. В потвърждение на това са и констатациите на вещото лице при огледа на имота, че от към север по фасадата няма стичане, а петната от течове по стрехата на ищцата са стари. В тази връзка вещото лице е установило, че частта от покрива, която не е ремонтирана е в лошо състояние, тъй като дървената конструкция на същата е с изгнили, счупени и деформирани носещи конструктивни елементи, на места покривните скатове са провиснали, а покривното покритие от старобългарски керемиди е компрометирано със следи от течове и прогнили дървени обшивки. Освен това вещото лице изяснява, че на покриви покрити със старобългарски керемиди не е удачно да се поставят улуци и че е възможно приливане на вода, както е било в случая, тъй като улука е бил с дължина по цялата северна страна на процесната сграда. Следователно по делото не се доказва, че извършеният от ответниците ремонт на източната част на покрива е довел до твърдяните от ищцата приливане и течове по стрехата ѝ от към северна страна. Напротив установи се, че следите от същите са стари и се дължат на лошото състояние на нейната част от покривната конструкция. Отделно от това от заключението по допуснатата СТЕ става ясно, че извършеният ремонт на покривната конструкция над източната част на сградата не създава опасност от увреждане на покривната конструкция на западната част. Този експертен извод на вещото лице е важен и за южната част на покрива /от към двора/. Преди всичко вещото лице не може да даде категоричен извод, че реконструкцията на източната част на покрива и изпълненото водохващане на водите между ремонтираната и неремонтираната част /чрез оформен борд и монтиране на малък ръчно изработен улук от поцинкована ламарина/ са довели и причинили течове по южната страна на покрива на ищцата. В тази връзка изяснява, че следите от течове по тази страна също са стари и че подпокривното пространство от страната на ищцата е постлано с найлони и има поставени съдове по целия под. От това следва, че течове в южната част на покрива е имало и преди извършения ремонт от ответниците, което свидетелства, че към него момент съществуващото водохващане не е успявало да отвежда дъждовната вода без тя да прелива и да се счита по стрехата на ищцата. Доказването по делото в противната насока не е проведено. Наличието на следи от течове по цялата южна стреха на ищцата сочи, че прекъсването на водостока между източната и западната част на покрива от към двора и оформянето на водохващането като борд с малък улук, дори да не успява да отвежда всичката вода при проливен дъжд, както предполага вещото лице, не е единствения фактор за преливането ѝ и за настъпване на последиците от него. Следователно дори да се уважи искането на ищцата за съединяване на улуците на

ремонтираната и неремонтираната част в обща система това не би преустановило твърдяното от нея неоснователно въздействие – преливане и течове по стрехата ѝ, доколкото основната причина за настъпването им е лошото състояние на покривната конструкция над източната част на покрива, а не изграденото от ответниците при ремонта водохващане от към двора. Този извод се налага от съвкупния анализ на събраните по делото доказателства, както и заключението на вещото лице.

По изложените съображения настоящият състав намира, че по делото остана недоказано действията на ответниците по прекъсване на водостока между източната и западната част на покрива да въздействат върху имота на ищеца по начин, който да смущава неговото ползване като създава пречки за това по – големи от обикновените. Този извод се отнася и до изпълнената от поцинкована ламарина връзка между ремонтираната и неремонтираната част от конструкцията на покрива, доколкото по делото не се установи същата да оказва неправомерно въздействие върху вещта на ищцата. Нито последната твърди през нея да има протичане на вода, нито това е установено от доказателствата по делото. Недоказано остана по делото и твърдението на ищцата, че е налице разлика в билата на източната и западната част от покрива. Вещото лице е категорично, че нивото на двете части от пода до билната столица е едно и също и че след ремонта било е запазено, като проблема е, че в западната част има скатови провисвания и деформации. От външна страна разликата в билата между двете части на покрива е в поставянето на капаци върху ремонтираната част, но делото не се установи това да има за последица неоснователно въздействие върху имота на ищцата.

Мотивиран от изложеното до тук съдът намира, че предявения от ищцата спрямо ответниците негативен иск същите да преустановят действията си, с които ѝ да упражнява правото си на собственост върху притежаваната от нея западна част от сграда, като бъдат задължени да поправят за своя сметка покривната конструкция на сградата, като съединят в общата система – улук за оттичане на водата от покрива, да изравнят билото на цялата конструкция и да премахнат ламарината, поставена между ремонтираната и неремонтираната част от конструкцията, подлежи на отхвърляне като неоснователен и недоказан.

Като такива следва да бъдат отхвърлени и останалите обективно съединени иски на ищцата с правно основание чл. 109 ЗС. В случая обектите на ищцата и ответницата са разположени в сграда в поземлен имот, който е съсобствен между тях и чието ползване е разпределено още с прехвърлителните сделки от 1951г. Съгласно нот. акт за покупко-продажба № 89, том I, дело № 133 от 03.04.1951 г. купувачът по него и общ наследодател на ищцата реално ще владее западната част от двора, имаща дължина 12 метра на север и 10.50 метра на юг, като носител на правото на собственост върху западната част от сградата респ. източната част от двора реално е владяна от

наследодателя на ответниците като собственик на източната част от сградата /нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 130, том I, дело № 234 от 19.07.1951 г./. Това разпределение на дворното място обвързва и последващите приобритатели на самостоятелните обекти на построената в него сграда, доколкото не е реализирана промяна на начина на ползване по предвидения в чл. 32 ЗС ред. В случая не се твърди да е извършено преразпределение на ползването, напротив от събраните по делото доказателства се установява, че и понастоящем ищцата реално ползва западната половина от парцела, а ответниците източната. За това свидетелства и констатацията на вещото лице, че от западната страна на телената ограда разделяща дворното място са поставени допълнително дървени летви за укрепване на мрежата, което несъмнено сочи, че наследодателите на ищцата и самата тя очевидно са приемали и са се съобразявали с извършеното разпределение на ползването. Предвид на това след като ответниците са реално ползватели на източната част от дворното място струпването на строителни и битови отпадъци в нея, поставянето на телена ограда, която да отграничи на терен това разпределение и изграждането на козирка, издадена извън тяхната част от жилищната сграда, както и на преградна стена от кота нула до козирката, дори последното да представлява незаконен строеж, не могат да се разглеждат като неоснователни и неправомерни действия, които да смущават упражняването на правата на ищцата. Поради това същата не може да иска тяхното премахване по реда на чл. 109 ЗС, освен ако не установи, че те ѝ пречат да упражнява в пълен обем правата си върху разпределената ѝ за ползване част от дворното място респ. върху притежаваните от нея самостоятелни обекти в сградата. Подобни твърдения по делото не са изложени и доказване в тази насока не е проведено. Напротив ищцата изобщо не твърди гореописаните действия да препятстват достъпа и ползването на разпределената ѝ част, а излага оплаквания за липсата на достъп до частта от дворното място, която е разпределена на ответниците и която тя реално няма право да ползва.

По изложените съображения неоснователна се явява и негаторната претенция на ищцата за задължаване на ответниците да премахнат за своя сметка сградата от допълващото застрояване с идентификатор ***.2 и застроена площ от 16.00 кв.м. От една страна по делото не се събраха доказателства, от които да се установи с нужната за пълното доказване сигурност, че в случая се касае за новоизградена постройка както твърди ищцата. Напротив вещото лице е категорично, че конструкцията на постройката е паянтова с основи от каменна зидария, оградни и преградни стени с дървени паянти и пълнеж от тухлена зидария, както и че единствено е извършен ремонт на фасадата и на покрива ѝ. От друга страна съгласно заключението на СТЕ тази допълнителна постройка е функционално свързана със самостоятелния обект в сградата с идентификатор ***.1.2 и е описана в нотариалния акт от 19.07.1951 г., с който общият наследодател на ответниците е придобил собствеността върху източната част от

къщата. Следователно като част от самостоятелния обект на ответницата Б. и с оглед на факта, че е изградена в разпределената за ползване нейната част, съществуването на въпросната допълнителна постройка не може да се разглежда като поддържано от тази ответница неправомерно състояние, което смуцава правото на ищцата да ползва собствените си индивидуални обекти респ. разпределената ѝ част от парцела. С оглед на изложено и само в допълнение следва да се посочи, че ако ищцата не е съгласна с извършеното от наследодателите на страните разпределение на дворното място, то същата разполага с възможността при наличието на съответните предпоставки да предяви отделна претенция в тази връзка, но до уважаването на последната е длъжна да се съобрази с вече установеното разпределение.

Мотивиран от всичко изложено съдът намира, че предявените от ищцата обективно кумулативно съединени искове следва да се отхвърлят като неоснователни и недоказани.

При този изход на спора в тежест на ищцата следва да се възложат сторените от ответницата И. Д. Б. разноси в общ размер от 900.00 лева, представляващи заплатеното адвокатско възнаграждение.

Мотивиран от горното и на основание чл. 235 ГПК, Великотърновският районен съд

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ предявените от А. Х. Б., ЕГН ***** от гр. ***, *** против Д. Д. Г., ЕГН ***** от гр. ***, *** и И. Д. Б., ЕГН ***** от ***, искове с правно основание чл. 109 ЗС за осъждането на ответниците да преустановят действията си, с които пречат на ищцата да упражнява правото си на собственост в съответните идеални части върху самостоятелните обекти с идентификатор ***.1.1 и с идентификатор ***.1.3., разположени в западна част от сграда с идентификатор ***.1 по КККР на гр. *** и върху поземления имот с идентификатор *** по КККР на гр. ***, като същите бъдат задължени да поправят за своя сметка покривната конструкция на сградата, като съединят в общата система – улук за оттичане на водата от покрива, да изравнят билото на цялата конструкция и да премахнат ламарината, поставена между ремонтираната и неремонтираната част от конструкцията; да премахнат за своя сметка натрупаните върху съсобственото дворно място, представляващо поземлен имот с идентификатор *** по КККР на гр. *** строителни и битови отпадъци; да премахнат за своя сметка телената ограда, преграждаща дворното място, представляващо поземлен имот с идентификатор *** по КККР на гр. *** от север на юг; да премахнат за своя сметка изградените в дворното място, представляващо поземлен имот с идентификатор

*** по КККР на гр. *** козирка, издадена извън жилищната сграда, тяхна собственост, както и изградената преградна стена от кота нула до козирката, както и да премахнат за своя сметка изградената в дворното място, представляващо поземлен имот с идентификатор *** по КККР на гр. ***, сграда с идентификатор ***.2.

ОСЪЖДА А. Х. Б., ЕГН ***** от гр. ***, *** ДА ЗАПЛАТИ И. Д. Б., ЕГН ***** от *** СУМАТА 900 лв. /деветстотин лева/, представляваща направените в производството разноски за възнаграждение за един адвокат.

Решението подлежи на обжалване пред ВТОС в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Съдия при Районен съд – *:** _____