

# РЕШЕНИЕ

№ 149

гр. Ямбол, 26.03.2024 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**РАЙОНЕН СЪД – ЯМБОЛ, XVI СЪСТАВ**, в публично заседание на двадесет и девети февруари през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: Георги Ст. Георгиев

при участието на секретаря Е.Г.А.В.

като разгледа докладваното от Георги Ст. Георгиев Гражданско дело № 20232330100619 по описа за 2023 година

Производството по делото е образувано по искова молба, предявена от И. Щ. К. и И. Н. К. и двамата от гр. Я., ул. «\*\*\*», като и двамата се представляват от пълномощник адвокат, със съдебен адрес в гр. С., ул. «\*\*\*», адвокатска кантора, чрез адв. В. С.-\*\*\*АК, против А. А. Ж. от гр. Я., ул. «\*\*\*», с която се иска ответника да бъде осъден да премахне незаконно изградената част от сграда с идентификатор №87374.531.12.1. построена на границата между ПИ с идентификатор № 87374.531.9 и идентификатор № 87374.531.12, двата имота находящи се на ул. «\*\*\*» в гр. Я.

В исковата молба се твърди, че ищите са собственици на недвижим имот, находящ се в гр. Я., ул. «\*\*\*» № \*\*\*, представляващ застроено и незастроено дворно място, съставляващо поземлен имот с идентификатор № 87374.531.9, ведно с построената в имота двуетажна жилищна сграда с идентификатор №87374.531.9.8 и гараж с идентификатор № 87374.531.9.3, съгласно КК и КР на гр. Я. Имотът бил придобит от ищеца И. \*\*\* с постановление за възлагане вх. Рег. № \*\*\*, том \*\*\* стр.\*\*\* от 08.10.2018 г. на СВ при \*\*\*РС. С договор от 12.11.2018 г., обективиран в нотариален акт №\*\*\*, н.д. № \*\*\* от 2018 г., И. \*\*\* продал на ищцата И. К. ¼ ид.ч. от дворното място, съставляващо поземлен имот с идентификатор № 87374.531.9, съгласно КК и КР на гр. Я., ведно с ½ ид.ч. от построената в имота двуетажна жилищна сграда с идентификатор №87374.531.9.8 и гараж с идентификатор № 87374.531.9.3.

В тази връзка се твърди, че ответника по иска бил собственик на съседния имот с идентификатор № 87374.531.12, с административен адрес в гр. Я., ул. «\*\*\*» № \*\*\*. На 28.07.2022 г. ищите получили съобщение от общинската администрация при \*\*\*-Я., че \*\*\* бил издал на ответната страна разрешение за строеж № \*\*\* г. за обект : основен ремонт на жилищна сграда с идентификатор № 87374.531.12.1 и изграждане на едноетажна постройка към нея със ЗП от 18.10. кв.м.

Ищците подали жалба до АС с искане да бъде отменено издаденото разрешение за строеж, като с определение, постановено по адм. дело № \*\*\* г. съдът оставил жалбата без разглеждане, с оглед на това, че жалбоподателите не попадали в кръга на лицата по чл.149 ЗУТ.

В исковата молба се твърди, че независимо от издаденото разрешение за строеж, обекта бил незаконен, защото се изграждал н нарушение на ЗУТ и подзаконовите нормативни актове по прилагането му и не в съответствие с издадените строителни книжа. Конкретно се твърди, че строежът се изграждал в нарушение на разпоредбата на чл.31, ал.1, т.1 ЗУТ. Твърди се, че в издаденото разрешение за строеж било предвидено, че се извършвал основен ремонт на съществуваща сграда и изграждане на пристройка към същата. В действителност се твърди, че ответника бил съборил изцяло съществуващата сграда, като строил нова такава, която била по висока и по широка. Новото строителство се извършвало и в нарушение на предвижданията на плана и одобрения проект. Твърди се, че издадените строителни книжа по отношение на сградата, от писмо от 27.01.2023 г. на \*\*\*- Я. била със статут на „търпим строеж“, като преустройства, пристрояване и надстрояване на сгради в режим на „търпимост“ не се допускало. Твърди се, че когато строежът, независимо дали бил разрешен от администрацията, бил извършен в нарушение на закона, то строителството било незаконно, като се цитира практика на ВКС.

В случаите, когато строежът бил в съответствие с одобрени работни проекти „за жилищна сграда върху съществуващи основи“, трябвало да бъдат спазени специалните изисквания на ЗУТ за запазване на заварени сгради въз основа на работен устройствен план, при което фактическото им разположение не отговаряло на изискващото разстояние. В тази връзка се твърди, че осъществяването на незаконно строителство от ответника, извършвано на границата с имота на ищците, смущавало и ограничавало правото на последните пълноценно да упражняват правото си на собственост. Това било така защото предвидената и строяща се в имота на ответника нова сграда, като местоположение, височина и обем, засенчвала изцяло имота на ищците, в това число и голяма част от жилищната им сграда. Ограничен бил достъпа на пряка слънчева светлина до целия имот, което смущавало и пречило на собственика на този съседен имот да ползвал дворното си място по предназначение, граничещо с това на ответника. От друга страна се твърди, че всяко едно нарушение и отклонение на изискванията, установени със строителни книжа при застрояване на един имот, рефлектирало върху възможностите за ползване на съседния имот, като създавало препятствия и ограничения.

Иска се уважаване на предявения иск, като ответника бъде осъден да премахне незаконно изградената част от сграда с идентификатор № 87374.531.12.1 построената на границата между ПИ с идентификатор № 87374.531.9 и идентификатор № 87374.531.12, двата имота находящи се на ул. „\*\*\*“ в гр. Я. и присъждане на разноски за настоящата инстанция.

В законоустановения срок по чл.131 ГПК е постъпил писмен отговор от ответника, чрез пълномощник адвокат.

Предявения иск се счита за допустим, но за неоснователен и недоказан, като се оспорва изцяло. Твърди се, че ответника се легитимира като собственик на 1/2 ид.ч. от ПИ с идентификатор № 87374.531.12 по КК и КР, подробно описан, съгласно нотариален акт от 02.03.2022 г. и учредено право на строеж за построяване по одобрени строителни книжа на жилищна сграда на един етаж, със застроена площ от 85 кв. м., върху ПИ с идентификатор № 87374.531.12 по КК и КР на гр. Я., целият с

площ от 504 кв.м., с административен адрес в гр. Я., ул. „\*\*\*\*“ № \*\*\*, съгласно нот. акт. от 11.03.2022 г.

На 06.04.2022 г. била издадена виза за проектиране от \*\*\* на \*\*\*- Я., нанесена на скица № \*\*\* г. за изготвяне на инвестиционен проект за обект : „Основен ремонт на жилищна сграда с идентификатор № 87374.531.12.2“ по КК и КР на гр. Я. и едноетажна пристройка към нея в УПИ \*\*\*, кв.\*\*\*, при изискванията на чл.183, ал.1 ЗУТ, като визата била съобщена на заинтересованите лица по чл.131 ЗУТ по реда на § 4 от ДР на ЗУТ.

На 05.07.2022 г. било подадено заявление с инвестиционни проекти за одобряване от \*\*\*, като същите били одобрени на 19.07.2022 г.

По заявление от 25.07.2022 г. било издадено разрешение за строеж № \*\*\* г. за строеж „основен ремонт на жилищна сграда с идентификатор 87374.531.12.1 по КК и КР на гр. Я. и едноетажна пристройка към нея“. Срещу разрешението за строеж от собствениците и обитателите на съседния имот било постъпила жалба и образувано адм. дело, което било прекратено, като жалбата пред ВАС била оставена без разглеждане. Разрешението за строеж влязло в сила на 27.09.2022 г., като със заповед на \*\*\* на \*\*\*- Я. било разрешено продължаване на строителството, съгласно издадените и одобрени строителни книжа и документи. С протокол № \*\*\* от 14.11.2022 г. била открита строителна площадка на описания обект, като с писмо от 27.01.2023 г. \*\*\* на \*\*\*- Я. били уведомени РДНСК, които установили, строителството било изпълнено съгласно одобрения инвестиционен проект и издаденото разрешение за строеж.

Твърди се, че изградената сграда, под формата на основен ремонт и пристройка към нея в имота на ответника не представлявали незаконен строеж, като същите не смущавали правото на собственост на ищите и не им пречили да упражняват това право, искът за тяхното премахване бил неоснователен.

Иска се отхвърляне на иска и присъждане на разноски за настоящата инстанция.

В съдебно заседание исковата молба се поддържа от ищите и процесуалния им представител.

В съдебно заседание отговора на исковата молба се поддържа от процесуалния представител на ответника, като иска се оспорва и се иска неговото отхвърляне.

След преценка на събраните по делото доказателства, съдът приема за установено следното от **фактическа страна**:

В настоящия случай страните не спорят относно собствеността си в ПИ и начина на придобиването им.

От страна на ищите са представени писмо от \*\*\*- Я. с дата от 23.01.2023 г. до \*\*\*- Я., ищеца И. К. и ответника А. Ж., относно законността на извършените СМР на междуимотна граница, с което ги уведомяват, че СМР, извършени до него момент на строеж „Основен ремонт на жилищна сграда с идентификатор 87374.531.12.1 по КК на гр. Я. и едноетажна пристройка към нея“ са изпълнени съгласно одобрен инвестиционен проект и издадено Разрешение за строеж на \*\*\* на \*\*\*- Я.

Представено е съобщение на \*\*\* –Я. от 28.07.2022 г. с което се уведомяват посочените в него лица, че на основание чл.149, ал.1 ЗУТ, \*\*\* на \*\*\*- Я. е издал разрешение за строеж № \*\*\* г. на посочения в него обект в УПИ \*\*\* в кв.\*\*\* по действащия план на гр. Я., с адм. адрес в гр. Я., ул. „\*\*\*\*“ № \*\*\*. Представена е скица № \*\*\* г., разрешение за строеж № \*\*\* г., сцита на ПИ № \*\*\* г., определение № \*\*\* г.

по адм. дело № \*\*\* г. на АС- Я., писмо от \*\*\*- Я. от 07.07.2022 г., и доклад към него, обяснителна записка, писмо от \*\*\*- Я. от 27.06.2023 г. относно строителната документация към разрешение за строеж № \*\*\* г., а именно : разрешение за строеж № \*\*\* г.; копие на Заповед № \*\*\* г.; Определение № \*\*\* г. на ВАС; доклад за оценка на съответствие; становище № \*\*\* г. на „Електроразпределение Юг“ ЕАД; становище № \*\*\* г. от „ВиК“ ЕООД- Я.; технически проект част АС; технически проект част Конструктивна; технически проект част ВиК; технически проект част ел.; технически проект част геодезия и технически проект част ЕЕ. Представени са още нотариален акт за учредено право на строеж върху НИ от 11.03.2022 г., нотариален акт за покупко-продажба на НИ от 02.03.2022 г., скица на ПИ № \*\*\* г.

По делото са събрани гласни доказателства, чрез разпит на свидетелите Я. Д. Ж. ( без родство със страните), Т. А. Г. ( без родство със страните) и Н. К.С. ( без родство със страните). И трите свидетелки работят в \*\*\*- Я. като са присъствали на извършената проверка на имот находящ се в гр. Я., ул. „\*\*\*\*“ № \*\*\*. След извършването на проверката бил съставен протокол, като това се случило преди около две години. Първоначално като отишли спрели строителството, защото нямало документи, като в \*\*\* по случая имало цяла преписка. Когато дошли проектите ги разгледали и докладвали на \*\*\*. Когато отишли на обекта проектите били представи на двама младежи, които ги разгледали и се съгласили с тях, но после обжалвали разрешението за строеж което било издадено за основен ремонт. Когато решението на съда влязло в сила, тогава стартирало строителството на обекта със заповед. По следно на проверка ходили по жалба подадено до \*\*\*. Там мерили като сградата отговаряла на проектите. Когато ходили на проверка свидетелите констатирали, че имало остатъци от стена и основи, като стената не била точно по границата между двата имота, като по границата се намирали основите. Когато ходили констатирали, че сградата се изграждала съгласно одобрения проект. Имало издадена виза за проектиране, като при проверката забелязали, че съществували някаква стена и основи. Направили КП и не констатирали незаконен строеж, като в следствие на жалбоподателя се изпращал отговор.

По делото е назначена и прието заключенията на СТЕ и допълнителната такава, вещото лице \*\*\*. П. В. , по която посочва, че съгласно действащия план за застрояване, одобрен със заповед № \*\*\* от 02.08.1994 г., за УПИ \*\*\* се предвиждало строителство на нова триетажна жилищна сграда, разположена в югоизточния ъгъл на имота, сключено застрояване с новопредвидената жилищна сграда в УПИ \*\*\*. Ремонтираната жилищна сграда попадала с незначителна площ върху петното на предвиденото ново строителство в имота. Освен това се касаело за основен ремонт на съществуваща жилищна сграда, а не за изпълнение на предвижданията на застроителния план. Процесната сграда не била елемент на застроителния план от 02.08.1994 г., но тъй като била построена в периода 1950-1960 г. тя била в режим на „търпим строеж“. Нямало пълно несъответствие между съществуващата сграда преди ремонта и ремонтираната сграда след ремонта- имало пристройка от 18.10 кв.м. по цялата югоизточна фасада на сградата. Като цяло местоположението било едно и също в имота. От представената по делото обяснителна записка на проекта, застроената площ на ремонтираната част на сградата била 69.00 кв.м., а застроената част на пристройката 18.10 кв.м. Височината на сграда преди и след ремонта ориентировачно била една и съща, около + 4,25 м. В конструктивното обследване на съществуваща сграда, което било задължително по разпоредбите на ЗУТ и отразено, одобрената проектна документация предвиждала запазване на цялата северозападна фасадна стена

( към имота на ищците) и частично запазване на югозападната и североизточната фасадни стени. Покривът бил изцяло с нова конструкция, като на практика имало една стабилна и отговаряща на съвременните противоземетръсни норми жилищна сграда. Процесната сграда била изградена изцяло в имота на ответника, била на един етаж спрямо прилежащия терен на имота му. Жилищната сграда на ищците не се засенчвала от процесната сграда, с оглед на това, че същата като графично измерено по Ситуационно решение, разстоянието между двете сгради било около 6 м.. Денивацията на имота при спазени строителни предвиждания на конструктивния проект, не създавала опасност за обитателите на имота на ищците. Към момента на експертизата процесната сграда била изградена във вида, предвиден от одобрената проектна документация, с монтирана дограма и била неизмазана. Основата, колоните и зидарията по северозападната стена на жилищната сграда на ответника били новоизградени, като това било преписано да бъде изпълнено точно по този начин в конструктивното обследване. Новоизградените колонии следвало да се фундират на минимум 80 см. Под нивото на съществуващия терен. Да се изградяла нова подова конструкция на кота 0,00, която да обедини новоизградените фундаменти и да играели ролята на хоризонтален диск за предаване на сеизмичните сили от земната основа към конструкцията. Изграждането на нови обримчващи колонии 25/25 см. Във всички съществуващи тухлени зидове във вр. с чл.86 от Наредба № \*\*\* г., необходимо било всички колонии да бъдат обрамчени със стоманенобетонни греди с минимално сечение 40/25 см. Изготвяне на технически проект за усилване на съществуващите зидове, посредством стоманенобетонни колонии и греди, които да образували земетръсни райони- Наредба № \*\*\* от 2012 г. Изпълнявайки условията и указанията, посочени в конструктивното обследване на съществуващата жилищна сграда, които били задължителни за проекта в част „Конструктивна“ на практика имало една нова сграда. За да бъде изпълнено условията за дълбочина и начин на фундиране на практика се премахвало всичко, което било над основите. Върху тези фундаменти се изпълнявали нови стоманенобетонни колонии и между тях се изграждали нови тухлени зидове. Това се наблюдавало като изпълнение на фасадата от страна на ищците. Покривът бил изцяло с нова конструкция, като отводняването му било в имота на ответника.

При изслушването на влище \*\*\*. В. направи уточнение, че в т.5 от основното заключение , че конструктивното обследване на съществуващата сграда било задължително по разпоредбите на ЗУТ и същото било отразено. Той установил конструктивно обследване на сградата, което предшестващо изготвянето на конструктивен проект. Извършил проверка на място само отвън, от страната на ответника, като от страната на ищците не бил правил оглед. Не му била поставена задача да оглежда отвътре сградата, като входът се намирал на югоизток, откъм дългата фасада от двора. Имало общ покрив между сградата и допълнителната постройка, като зидовете били плътни, т.е. нямали отвори. Не можел да отговори дали са стари или новоизградени.

При направения оглед на място влище установило, че северозападната фасада била изцяло нова, т.е. били спазени условията в част „конструктивна“, с нови основи, с дадена дълбочина на фундиране, изцяло нова подова конструкция, която да представлявала хоризонтален диск на якост в тази сграда, което пък е необходимо за осигуряване на сградата за сеизмичните усилия. Нови колонии, които да бъдат обрамчени горе с греди, пак във връзка със земетръса. На в. лице констатация, че на практика имало една нова сграда, бил реален. По

отношение на принципа на понятието „основен ремонт“ в лице отговори, че за подобряване на носимоспособността на сграда, нейната устойчивост на земертърс и т.н., реално било в сферата на реконструкцията и това било така.

При така установената фактическа обстановка, съдът прави следните **правни изводи**:

Предявения иск е с правно основание чл.109 ЗС.

Негаторният иск е вещен, петиторен иск. Този иск е средство за правна защита на собственика срещу всяко неоснователно действие или създадено състояние, което му пречи да упражнява своето право според предназначението на имота или в съответствие с обема на правото му на собственост. Основание за защита чрез този иск се поражда и само при състояние на заплашване или опасност от вредно и смущаващо въздействие. Претендираната чрез негаторния иск защита включва както задължение за прекратяване на неоснователното въздействие върху чужд имот, така и съдебна заповед за премахване на последиците от нарушението на собствеността, чрез отстраняване на обективните дадености, които са причинили и ще продължат да причиняват вредното въздействие върху имота на ищеца, т.е. съдът следва да се произнесе и досежно мерките, които следва да предприеме ответника, за да се прекрати неоснователното въздействие. В мотивите към т.3 на ТР № 4/2015 г. на ОСГК е разяснено, че от самия текст на разпоредбата на чл.109 ЗС е видно, че двете задължителни условия за уважаване на иска са : неоснователността на действията на ответника по негаторния иск и създаването на пречки за собственика да упражни правото си на собственост в неговия пълен обем. Ако действията на ответника са основателни, няма да е налице хипотезата на чл.109 ЗС. Същото ще бъде, ако действията са неоснователни, но не създават пречки на собственика. Следователно, за уважаването на този иск във всички случаи е необходимо ищецът да докаже не само че е собственик на имота и че върху този имот ответникът е осъществил неоснователно въздействие ( действие или бездействие), но и че това действие или бездействие на ответника създава за ищеца пречки за използването на собствения му имот по-големи от обикновените. Преценката за това кои въздействия са по големи от обикновените и поради това са недопустими, е конкретна по всяко дело. Понякога естеството на извършеното от ответника нарушение е такова, че е ясно, че него се пречи на собственика да упражнява правото си в пълен обем. Например, такива са случаите, в които в исковата молба се твърди и по делото е доказано, че ответника осъществява действия в собствения на ищеца имот или поддържа създадени в резултат на такива действия състояния в имота, без да има облигационно, пълно или ограничено вещно право или сервитут върху този имот. Тъй като правото на собственост е абсолютно и неограничено право, което задължава всички трети лица да се въздържат от каквито и да било въздействие върху собствения на ищеца имот, а собственика не е длъжен да търпи в имота си каквото и да било действие, което се извършва без негово съгласие, самото пряко въздействие върху имота на собственика, без негово съгласие и от лице, което няма право да осъществява такова въздействие, представлява пречка на собственика да упражнява правото си.

По делото липсва спор относно правото на собственост на ищите и ответни. В случая е установено, ищите са собственици на недвижим имот, находящ се в гр. Я., ул. «\*\*\*» № \*\*\*, представляващ застроено и незастроено дворно място, съставляващо поземлен имот с идентификатор № 87374.531.9, ведно с построената в имота двуетажна жилищна сграда с идентификатор №87374.531.9.8 и гараж с идентификатор № 87374.531.9.3, съгласно КК и КР на гр. Я. Имотът бил придобит от ищеца И. \*\*\* с

постановление за възлагане вх. Рег. № \*\*\*, том \*\*\* стр.\*\*\* от 08.10.2018 г. на СВ при \*\*\*РС. С договор от 12.11.2018 г., обективиран в нотариален акт № \*\*\*, н.д. № \*\*\* от 2018 г., И. \*\*\* продал на ищцата И. К. ¼ ид.ч. от дворното място, съставляващо поземлен имот с идентификатор № 87374.531.9, съгласно КК и КР на гр. Я., ведно с ½ ид.ч. от построената в имота двуетажна жилищна сграда с идентификатор №87374.531.9.8 и гараж с идентификатор № 87374.531.9.3, като ответника по иска е собственик на съседния имот с идентификатор № 87374.531.12, с административен адрес в гр. Я., ул. «\*\*\*» № \*\*\*.

В настоящия случай спорът между страните е строежът чийто събаряне се претендира, а именно съществуваща едноетажна жилищна сграда със ЗП от 69 кв.м. с идентификатор № 87374.531.12.1 съгласно КК на гр. Я. и предвидена за изграждане едноетажна пристройка към същата със ЗП от 18 кв.м., за които е издадена и одобрена от \*\*\*- Я. документация. В настоящия случай се твърди, че фактически на място в нарушение на одобрената строителна документация и нормативни документи, съществуващата едноетажна жилищна сграда със ЗП от 69 кв.м. била съборена изцяло и на същото място е изградена нова сграда с площ от 90 кв.м.

Основаният на чл.109, ал.1 ЗС иск може да бъде предявен и срещу собственик на съседен недвижим имот, за прекратяване на създаващо пречки за ползването на имота на ищца неоснователно действие, съставляващо строеж, изграден при отклонения от разрешението на строеж и от другите строителни книжа или в нарушения на действащи разпоредби. Такъв иск е процесуално допустим, като именно сезирания съд е компетентен да реши дали такива строежи, макар и в съседни имоти подлежат на премахване. /ТР № 31/1984 г. от 06.II.1985 г. по гр. д. № 10/84 г. на ОСГК/. В същия смисъл е и решение № 340 от 25.05.1994 г. на ВС, IV г. о., в което е прието, че пасивно легитимирано по негаторния иск е всяко лице, а не само извършителят на нарушението, ако към момента на предявяването му поддържа противоправното състояние в имота.

В настоящия случай е налице правен интерес от исканата защита, чрез предявяване на иска с правно основание чл.109 ЗС, тъй като ищците се легитимират като собственици на недвижим имот, находящ се в гр. Я., ул. „\*\*\*\*“ № \*\*\*, описан по-горе, а ответника е собственик на съседния имот, находящ се в гр. Я., ул. „\*\*\*\*“ № \*\*\*, също описан по-горе и в който има изградена жилищна сграда. В тази връзка има издадено разрешение за строеж от 27.07.2022 г. за обект : „Основен ремонт на жилищна сграда с идентификатор № 87374.531.12.1 и изграждане на едноетажна пристройка към нея със ЗП от 18.10 кв.м.“, за който факт страните не спорят. Ищците твърдят, че независимо от издаденото строително разрешение, обектът бил незаконен, защото се изграждал в нарушение на ЗУТ и подзаконовите нормативни актове по прилагането му и не в съответствие с издадените строителни книжа. Отделно от това строителните документи били издадени в нарушение на ЗУТ и подзаконовите нормативни актове по прилагането му, като се твърди, че строителството е незаконно. В тази връзка осъществяването на незаконното строителство от ответника, извършвано на границата на имота на ищците, смущавало и ограничавало правото на последните пълноценно да упражняват правото си на собственост, като бил ограничен достъпа на пряка слънчева светлина до целият им имот, което смущавало и пречило на допустимо пълноценно ползване на същия според предназначението му. От друга страна всяко едно нарушение и отклонение на изискванията, установени със строителни книжа при застрояване на един имот, рефлектирало върху възможностите за използване на съседния имот, като създавало препятствия и ограничения затова.

В този смисъл съдът намира, че предявения неготароен иск е допустим и е налице за ищците правен интерес да искат премахване на сграда с идентификатор № 87374.531.12.1, изградена в ПИ с идентификатор №87374.531.12 съгласно КК на гр. Я., изградена на границата между двата ПИ собственост на ответника и ищците, в частта им към ул. „\*\*\*\*“ в гр. Я.

В случая съдът на основа посочената по-горе фактическа обстановка, следва да изгради правни изводи, като отговори на посочените по-горе въпроси поставени от ищците, а именно дали обекта е незаконен и същия е изграден в нарушение на ЗУТ и подзаконовите нормативни актове по прилагането му и не в съответствие с издадените строителни книжа, в нарушение на предвижданията на плана и одобрения проект.

Съдът следва да установи, налице ли е неоснователното действие срещу което се иска правна защита от ищците, съществува ли то в рамките на висящия граждански процес, както и наличието на причинно следствена връзка между конкретното увреждащо въздействие и смущаването на обема за упражняване на правото на собственост на ищеца потърсил съдебната защита от това конкретно въздействие. Неоснователното действие или неговото поддържане следва да е такова, че да създава пречки за ползването на вещта на собственика, предявил негаторния иск/Р- 625 от 03.12.2010 г. на ВКС, по гр. д. № 1426/2009 г. на I г.о. на ГК и Р 57 от 26.03.2013 г. на ВКС по гр. д. № 907/2012 г. на II г.о. на ГК/.

При изграждането на правните изводи по настоящото дело, съдът кредитира изцяло като достоверни и надеждни, изводите на в. лице \*\*\*. В., по назначената и изслушана съдебно-техническа експертиза и допълнителното заключение към същата. Съдът възприема изцяло изводите на експертизата, доколкото представеното от в. лице заключение и допълнително такова са подробни, точни и пълни, както и компетентно изготвени, дадени след като в. лице е направило оглед на място, запознало се с материалите по делото и извършило справки където е необходимо. Съдът кредитира изслушаната и приета експертиза и допълнителна такава поради това, че изводите на в.лице съответстват изцяло на събраните по делото писмени доказателства и свидетелски показания.

Въз основа на приетото заключение и допълнително такова от в.лице по изготвената СТЕ и въз основа на събраните по делото писмени доказателства, съдът намира за безспорно доказано и установено, че за извършения строеж, представляващ обект „основен ремонт на жилищна сграда с идентификатор № 87374.531.12.1 и изграждане на едноетажна пристройка към нея със ЗП от 18.10 кв.м.“ са издадени строителни книжа, приети и приложени по настоящото дело.

Издадено е разрешение за строеж на \*\*\* на \*\*\*- Я., като за основния ремонт на жилищната сграда и едноетажната пристройка към нея, съгласно чл. 140, ал.3 ЗУТ, във вр. с чл.50, т.1, б.“а“ ЗУТ и при спазване на изискванията на чл.183, ал.1 ЗУТ е издадена виза и скица № \*\*\* от 30.03.2022 г. с обхват ПИ и съседните имоти, с нанесени линии на застрояване, допустима височина, плътност и интензивност на застрояване, съгласно чл.140, ал.2 ЗУТ. В този смисъл следва да се приеме за доказано, че е спазена конструктивната част при изграждане на сградата и се касае за реконструкция. Не е установено от вещото лице при огледа на място, пристрояване извършено извън очертанията на съществуващата преди това жилищна сграда, като съгласно представената обяснителна записка на проекта, застроената плащ на ремонтираната част на сградата била 69.00 кв.м., а застроената част на пристройката била 18.10 кв.м. В тази връзка следва да се отбележи, че вещото лице при направеното графично измерване и съгласно одобрения проект кота било е със същата височина от



+ 4.25 м. Процесната сграда била изградена изцяло в имота на ответника, била на един етаж спрямо прилежащия терен на имота му, като същата не засенчвала жилищната сграда на ищите, с оглед на това, че разстоянието между двете сгради било около 6 м. В конструктивното обследване на съществуващата сграда, които били задължителни за проекта в част „конструктивна“ на практика това била нова сграда. За да се изпълнело условието за дълбочина и начин на фундиране на практика се премахвало всичко, което било над основите. Върху тези фундаменти се изпълнявали нови стоманенобетонени колони и между тях се изграждали нови тухлени зидове. Това се наблюдавало и като изпълнение на фасадата, като покрива бил изцяло с нова конструкция, и отводняването му било в имота на ответника.

За съда безспорно се налага извода, че извършения строеж, представляващ "основен ремонт на жилищна сграда и едноетажна пристройка към нея", в УПИ- \*\*\*, в кв. \*\*\*, е в съответствие с издадените строителна книга, като строежа е осъществен в съответствие с изискванията на ЗУТ и при спазване на строителните правила и норми, като не е налице несъответствие в обема на реализирания строеж, тъй като същият е изграден изцяло върху съществуващите основи върху които са изпълнени нови стоманенобетонени колони и между тях са изградени нови тухлени зидове.

И при наличието на издадени редовни строителни книга или последващо узаконяване от специализираната администрация, оправомощена да упражнява контрол върху законността на извършваното строителство, заинтересования собственик има възможността да предяви и поддържа негативен иск с правно основание чл.109 ЗС пред съда, тъй като прието е от съдебната практика, че неблагоприятно въздействия върху съседния имот може да настъпи и от законно изградени постройки, както и от такива построени в отклонение от одобрения проект и издадените строителни книга. /Решение № 932 от 28.01.2010 г. на ВКС по гр. д. № 5093/2008 г. на I г.о. на ГК/. Съдът не е обвързан от актовете на административните органи по отношение на разрешението за строеж и съпътстващите го строителни книга, които са относими към техническата и благоустройствената допустимост на строежа, респ. на статута на строежа - законен или в режим на търпимост, като тези въпроси не касаят правната допустимост на строежа, която съдът следва да разисква при предявен иск по чл.109 ЗС (Решение № 245 от 26.03.2009 г. на ВКС по гр. д. № 6253/2007 г. на III г.о. на ГК ). В настоящия случай съдът счита че при съвкупната оценка на експертните заключения на влище и събраните по делото писмени доказателства, следва да се приеме за безспорно доказано, че строеж, представляващ "основен ремонт на жилищна сграда и едноетажна пристройка към нея", в УПИ- \*\*\*, в кв. \*\*\*, е законно изграден , в съответствие със строителните правила и норми и без констатирани отклонения от одобрения архитектурен проект или реализирането му извън границите на съществуващата от преди неговото осъществяване стара жилищна сграда, върху чиито основи е извършено строителството.

Според съда не се установи и доказа по безспорен начин от събраните доказателства и изготвените СТЕ и допълнително такава, че извършения строеж е незаконен, като в този смисъл останаха недоказани твърденията на ищцовата страна, че е ограничен достъпа на пряка слънчева светлина върху имота им, като по този начин се пречи на неговото ползване според предназначението му и се създават препятствия и ограничения за използването на имота.

Приложното поле на чл. 109 ЗС, дава възможност на собственика на поземлен имот, да претендира премахване на съществуваща постройка в съседен имот, независимо от кого е изградена , както и преустановяване на всякакви действия, които

пречат или ограничават ползването на собствения му имот. Ограничението на ползването на имота в пълен обем и според неговото предназначение, може да е свързано с действие или състояние, което пречи или смуцава ползването на вещта по предназначение и това ограничение не е законово обосновано. Преустановяването на това ограничение в правото на ползване, може да е свързано с премахване на строежа изцяло или с преустановяване на действията, които създават пречки за ползването на вещта./Решение № 815 от 30.06.2011 г. на ВКС по гр. д. № 1509/2009 г. на I г.о. на ГК/.

С редица решения на ВКС, постановени по реда на чл.290 ГПК, е установена трайна и непротиворечива съдебна практика, според която за успешното провеждане на негаторния иск по чл.109 ЗС не е достатъчно изградената постройка да е незаконна, а е необходимо ищецът да докаже, че тя му пречи да упражнява в пълен обем правата си на собственик, тъй като негаторният иск не съдържа презумпция, че всяко неоснователно действие неминуемо води до накърняване, засягане, застрашаване или увреждане на притежаваното абсолютно вещно право. Фактът, че осъществяването от ответника въздействие върху имота на ищеца пречи на правото му на собственост, не може да се предполага и приема за доказан с оглед съществуващи в благоустройствени или други закони ограничения. В същия смисъл са и постановените отново по реда на чл.290 ГПК Решение № 421 от 14.01.2011 г. по гр. д. № 928/2009 г. на ВКС, II г. о., Решение № 46 от 26.05.2011 г. по гр.д. № 438/2010 г. на ВКС, I г. о. и др. Ето защо в тежест на ищите по настоящото дело е в съответствие със заявленията от тях нарушения с исковата молба по делото, да се установи и докаже при условията на пълно и главно доказване, че постройката изградена в съседния имот, макар и законно изградена е в техническо състояние, надхвърлящо ограниченията на собствеността и противоречащо на установения правен режим на ползване на имота, водещо до накърняване правата на другия съсобственик, т.е. че е налице въздействие върху имота на ищеца, което неоснователно и неоправдано му пречи да упражнява спокойно и в пълен обем собственическите си правомощия, с оглед на ползването на имота по предназначение. С негаторния иск, ищецът може да се противопостави и да иска по съдебен ред преустановяването на всяко неоснователно действие, което пречи на собственика да упражнява правото си в пълен обем, като собственикът следва да установи кое е действието, което пречат упражняване правото на собственост, кой е авторът на това действие и в какво се състои нарушението.

С Решение № 33 от 6.04.2010 г. по гр. д. No 27/2009 г. на ВКС - II г. о., постановено по реда на чл.290 ГПК, е прието, че "според установената съдебна практика материално правната легитимация на ответника-съсобственик в имота, по иск по чл.109 ЗС предполага установяване на фактическо действие от негова страна, надхвърлящо ограниченията на собствеността и противоречащо на установения правен режим на ползване на имота, водещо до накърняване правата на другия съсобственик, без единствено фактът на изграждане незаконна постройка в съсобствения имот от единия съсобственик да предполага уважаване на иска.

В други решения на ВКС са дадени указания на съдилищата, че търсената по исков ред защита чрез предявяването на негаторен иск, трябва 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 вещното право на ищеца, без да се нарушава правната сфера на нарушителя и да ограничава необосновано неговите права, но същевременно следва да е от такова естество, че да осигури възстановяването на правата на собственика в пълен обем( Решение № 135 от 31.07.2014 г. на ВКС по гр. д. № 334/2014 г. на I г.о. на ГК). Воден от така цитираните

решения, постановени по реда на чл.290 ГПК, съдът счита, че не се установи и доказва с реализирането на строеж, представляващ "основен ремонт на жилищна сграда и едноетажна пристройка към нея", в УПИ- \*\*\*, в кв.\*\*\*, да е създадено ново фактическо състояние с оглед градоустройствения статут на извършения строеж, което да има неблагоприятно въздействие върху имота на ищите и да води до обосноваия извод за основателност на предявения иск по чл.109 ЗС.

Разпоредбата на чл.31, ал.1, т.1 ЗУТ, за допустимост на отстоянията между двете процесни жилищни сгради, е неприложима в настоящия случай. Това е така защото са налице заварени жилищни сгради, едната от които е направен основен ремонт. Ето защо съдът намира, че приложима е разпоредбата на чл.36, ал.2 ЗУТ.

Не са налице основанията за съда за да приеме, че изграждането на строеж, представляващ "основен ремонт на жилищна сграда и едноетажна пристройка към нея", в УПИ- \*\*\*, в кв.\*\*\*, е извършено по такъв начин, че денивацията между двата имота създава опасност за увреждането на имота на ищите, с оглед на това, че заключението на влище е категорично, че при спазване по време на строителството предвиждания на конструктивния проект, то денивацията от около 1. 80 м. не създава опасност за обиталите на имота на ищите.

С оглед на изложеното от фактическа и правна страна съдът намира, че предявения негативен иск с правно основание чл.109 ЗС е неоснователен и следва да бъде отхвърлен.

С оглед изхода на спора и на основание чл.78, ал.3 ГПК, ищите следва да бъдат осъдени да заплатят на ответника сумата от 1000 лв. разноски за настоящата инстанция.

Водим от гореизложеното, Я Р С

## РЕШИ:

**ОТХВЪРЛЯ** предявеният от И. Щ. К., ЕГН \*\*\*\*\* и И. Н. К., ЕГН \*\*\*\*\*, против А. А. Ж., ЕГН \*\*\*\*\* иск по чл. 109 ЗС, да бъде осъден ответника да премахне сграда с идентификатор № 87374.531.12.1, изградена в ПИ с идентификатор №87374.531.12 съгласно КК на гр. Я., на границата между : ПИ с идентификатор № 87374.531.12 ( собственост на ответника) и ПИ с идентификатор № 87374.531.9 ( собственост на ищите), в частта им откъм ул. „\*\*\*“ в гр. Я., като НЕОСНОВАТЕЛЕН.

**ОСЪЖДА** на осн. чл. 78, ал.3 ГПК И. Щ. К., ЕГН \*\*\*\*\* и И. Н. К., ЕГН \*\*\*\*\* да заплатят на А. А. Ж., ЕГН \*\*\*\*\* сумата от 1000 лв. , представляваща разноски за настоящата инстанция.

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

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