

РЕШЕНИЕ

№ 21238

гр. С., 22.12.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 35 СЪСТАВ, в публично заседание на двадесети декември през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Калина В. Станчева

при участието на секретаря СОНЯ Д. КОНСТАНТИНОВА
като разгледа докладваното от Калина В. Станчева Гражданско дело № 20231110101832 по описа за 2023 година

Производството е по реда на чл. 124, ал. 1, вр. чл. 235 ГПК.

Образувано е по искова молба на В. Б. С. и Б. И. С., с която срещу Д. А. Д. и Ц. Д. Д. е предявен иск с правно основание чл. 109 ЗС за осъждането на ответниците да преустановят неоснователните си действия, с които създават пречки за упражняване от ищците на право на собственост върху поземлен имот с идентификатор ..., находящ се в гр. С., кв. „Г.Б.“, ул. „Ф.“ № 6 (за ищцата В. Б. С., - право на собственост върху тавански /трети етаж/ от жилищна сграда, разположена на горепосочения адрес, а за ищцата Б. И. С. – право на собственост върху първи етаж от жилищна сграда, разположена на процесния адрес), като премахнат за своя сметка незаконно построен в поземления имот на ищците гараж и оградата му.

Ищците твърдят, че са съсобственици на недвижим имот, находящ се в гр. С., кв. „Г.Б.“, ул. „Ф.“ № 6, като първата от тях – В. С. е собственик по нотариален акт на следния недвижим имот: тавански /трети/ етаж от триетажна жилищна сграда, находяща се в гр. С., ул. „Ф.“ № 6, застроена на 105 кв.м., състоящ се от две стаи, хол, кухня и сервизни помещения, при граници на етаж: отдолу – М. И. С., отстрани – стълбище и двор, заедно с 1/3 ид. Част от общите части на сградата, която жилищна сграда е построена в дворно място, цялото от 834 кв.м., съставляващо УПИ, квартал 44 по плана на гр. С., кв. „Г.Б.“, при съседи Б.А.в, А.Б.а, Д. и Ц. Д.и и улица, а по СКИЦА на имота от АГКК – Поземлен имот с идентификатор ..., адрес на поземления имот: гр. С., район „О. к.“, ул. „Ф.“ № 6, с площ от 840 кв.м., урбанизирана територия, ниско застрояване /до 10 метра/ и при съседи -, .., ..3 и .. От другата страна ищцата Б. С. се твърди да е собственик по нотариален акт на първи етаж на триетажната жилищна сграда, описана по-горе. В исковата молба се сочи, че ответниците са собственици на съседния на ищците имот, а именно дворно място, съставляващо УПИ .. .а, квартал 44, по плана на гр. С., местността кв. „Г.Б.“, съгласно СКИЦА на поземлен имот от АГКК – поземлен имот с идентификатор, Навеждат, че ответниците съвсем незаконно са изградили в част от собствения на ищците имот, откъм неговата южна страна, гараж и са поставили там ограда, която е с около 35 см. Бетонна основа и върху нея има около 2,20 м. висока метална ограда. Обясняват, че

последното се е реализирало без тяхно съгласие, а гаражът и оградата са изградени в разрез със законовите изисквания. По този начин ответниците пречат на ишците да осъществяват в пълен обем правото си на собственост върху собствения им имот и понеже доброволно страните не успели да разрешат възникналия помежду им спор, отправят настоящата си претенция пред съд. Молят искът им да бъде уважен, като претендират и присъждането на разноски.

В срока по чл. 131 ГПК ответниците Д. А. Д. и Ц. Д. Д., чрез адв. Т. и адв. Х., и двете от САК, депозират отговор на исковата молба. В същия излагат съображения, че исковата претенция е изцяло неоснователна. Оспорват твърдението, че към датата на завеждане на иска съществува гараж, който да навлиза в имота на ишците, представляващ Поземлен имот с идентификатор На следващо място оспорват и твърдението, че процесната ограда, разделяща двата поземлени имота, е изградена „в разрез със законовите изисквания“. Обясняват, че поземлен имот – дворно място, стар парцел XII. от квартал 44 по плана на гр. С., кв. „Г.Б.“, е бил предмет на съдебна делба по гр.д. №/1989 г. по описа на СРС, при осъществяването на която дяловете на съделителите са определени съобразно съществуващата ограда и страните са постигнали спогодба, одобрена от съда, като са заявили, че нямат никакви претенции една към друга и уреждат окончателно отношенията, произтичащи от съсобствеността върху делбения имот. В резултат на извършената делба ишците са станали изключителни собственици на дворно място с площ от 834 кв.м., представляващо парцел ..., квартал 44м по плана на гр. С., местност „Г.Б.“, съставляващо по КKKP ПИ с идентификатор ... с площ по кадастрална карта 840 кв.м., а ответниците са получили в дял и в изключителна собственост дворно място, цялото с площ от 846 кв.м., представляващо парцел ..., квартал 44, по плана на гр. С., местност „Г.Б.“, като описания поземлен имот е с идентификатор с площ от 858 кв.м. С последното ответниците аргументират съждението си, че процесната ограда е изградена в пълно съответствие с всички приложими строителни правила и норми, в това число същата никъде не надвишава разрешената височина от 1,40 метра. Ето защо молят съда да постанови решение, с което да отхвърли исковата претенция. Претендират сторените в производството разноски.

Съдът, след анализ на събраните по делото доказателства поотделно и взаимовръзка, намира за установено следното от фактическа страна:

По делото не е формиран спор относно обстоятелството, че ишците са съсобственици на недвижим имот с идентификатор ..., като ишцата В. С. е собственик по силата на нотариален акт за замяна на недвижим имот № 88, том III, рег. № .. дело № от 2004 г. на следния недвижим имот, а именно тавански /трети/ етаж от триетажна жилищна сграда, находяща се в гр. С., ул. „Ф.“ № 6, застроена на 105 кв.м. По силата на горепосочения нотариален акт за замяна на недвижим имот № 88, том III, рег. № .. дело № от 2004 г. ишцата Б. И. С. (в акта с имена Б. И. И) се легитимира като собственик на първи етаж от гореиндивидуализирания недвижим имот.

Безспорно е между страните още, а това обстоятелство се установява и от приобщения към доказателствената съвкупност по делото Протокол за съдебна делба по гр.д. №/1989 г. по описа на СРС, 4-ти районен съд, 7-ми състав, вписан в книгите за вписване Акт №, т, рег. № .. че ответниците Д. А. Д. и Ц. Д. Д. са съсобственици на поземлен имот е с идентификатор с площ от 858 кв.м., находящ се в гр. С., местност „Г.Б.“, бивш парцел ..., квартал 44, по плана на гр. С., местност „Г.Б.“.

За изграждането на имота на ответниците в унисон с изискуемите законови изисквания по делото е представено електрофотографско (ксерографско) копие на Разрешение за строеж № 24/06.04.1972 г. на К РНС.

В хода на първоинстанционното производство са събрани гласни доказателствени средства чрез разпит на свидетелите М Д. Т.П. и В.Й.Ц

От показанията на св. Т.П., сестра на ответницата Д., се установява, че

последната познава много добре имота, находящ се в гр. С., ул. „Ф.“ № 4, не само защото там живее сестра ѝ, а и понеже от дете е запозната с местността, като свидетелят живее точно зад този имот. Разказва, че гаража е самата сграда, в сутерена и не е на улицата. Обяснява, че преди време имало беседка, която била премахната. Освен настоящия друг гараж не е имало. Сочи, че имало направен навес, който обаче впоследствие също бил премахнат. Оградата, разделящата имота на ответниците, от този на ищите, е изградена някъде през 1970 година и представлява телена ограда с колци. Разказва, че няма постройка, която скоро време да е премахната от имота на ответниците, като относно навеса, същият бил премахнат преди време, защото сестра ѝ не го харесвала.

От разказа на свидетеля Цизова, приятелка на ответницата Д., се констатира, че същата е наясно, че между страните в процеса съществуват спорни взаимоотношения. Обяснява, че семейството на приятелката ѝ има голям двор и понеже сама тя се занимава със земеделие, я викат, за да им помага. Съобщава в разказа си пред съда, че от много години посещава имота на ответниците, като единствената разлика в облика му през времето е съществуването на навес, който бил премахнат. Свидетелят не знае нито кой е построил навеса, нито пък кой го е премахнал, но сега вече него го няма.

В хода на съдебното производство е изслушано и заключение по съдебно-техническа експертиза, изготвено от вещото лице инж. Д. А., със специалност: геодезия, фотограмметрия и картография, правоспособно лице по кадастър, лицензиран оценител на недвижими имоти. Към експертното становище е приложен и снимков материал, онагледяващ изводите на експерта. Вещото лице заключава, че при огледа на място е установен гараж с пеоменено предназначение в работилница, разположена в приземния етаж на жилищната сграда на ответниците, като гаражът е законно построен. Уточнява, че гаражът е в приземния етаж на жилищната сграда и е на отстояние 2,75 метра от оградата с имота на ищите. В заключението е констатирано, че оградата, разделящата двата процесни имота, е изградена от Д. А. Д. от метални колове, разположени на разстояние от два метра и телена мрежа с височина 1,40 м., като в предната част на имота оградата е върху бетонен цокъл с височина 0,60 м. и ширина 0,25 м. В отговор на последния поставен въпрос експертът сочи, че оградата е с дължина 62,50 м. и отстои от жилищната сграда на ищите от страната на улицата на 3,05 м. и 2,50 м. от вътрешната страна, а спрямо жилищната сграда на ответниците е на 2,75 м. и 3 метра. Не се установява навлизане в имота на ищите и площите на имотите по кадастрална карта съответстват на площите по разделителния протокол. Експертът е защитил устно своето заключение пред съда и страните по реда на чл. 200, ал. 2 ГПК. Заключение е обосновано, издържано и логически подредено, а и в унисон с други доказателства по делото, поради което съдът го кредитира в цялост.

При така установеното от фактическа страна, съдът приема от правна страна следното:

Предявен е иск с правно основание чл. 109 ЗС.

Негаторният иск е вещен иск, предоставен на собственика или носителя на ограничаваното вещно право за защита на притежаваните от него вещни права от неоснователни преки или косвени въздействия върху имота му, с които се пречи, ограничава или смущава спокойното ползване на имота по неговото предназначение. Този иск дава вещноправна защита срещу посегателства, които пречат на собственика да осъществява спокойно и в пълен обем правомощието си да ползва собствения си имот. Правото на собственост върху имота има значение за основателността на негаторния иск, но въпросът за правото на собственост остава извън предмета на делото, доколкото по същия съдът дължи произнасяне само в мотивите на решението си. Ето защо и решението по такъв иск не формира сила на пресъдено нещо по отношение на правото на собственост на страните.

Ищите твърдят, че не могат да упражнява в пълен обем правото си на собственост, доколкото ответниците са навлезли в техния имот и с действията си им

пречат да ползват цялото дворно място като го обработват, засаждат култури, строят и пр., като абсолютното им право е накърнено в резултат на неправомерни строително-ремонтни действия, извършени от ответниците.

Установява се от целокупния доказателствен материал по делото, в това число и най-вече от заключението на експерта, че гаражът на ответниците е построен в съответствие с законовите предписания. Така изведения извод се подкрепя и от приложеното по делото разрешение за строеж № 24 от 06.04.1972 г. на Кя РНС, издадено в полза на ответника Д. А. Д..

Съгласно чл. 32, ал. 1 от Наредба № 5 за правила и норми по териториално и селищно устройство - ДВ, бр. 48 от 26 май 1995 г. (отм.) парцелите могат да се оградят по регулационните линии към съседите с подходяща ограда, ако няма други изисквания за оформяване на вътрешнокварталните пространства. Според легалното правило, установено в нормата на чл. 48, ал. 3 от ЗУТ оградите към съседните урегулирани поземлени имоти се разполагат с равни части в двата имота. Когато оградата е плътна с височина над 0,6 м, тя се допуска въз основа на изрично писмено съгласие на собствениците на засегнатите имоти и ако разстоянието от оградата до жилище в първия етаж на сграда в съседния урегулиран поземлен имот е по-голямо или равно на височината на плътната част на оградата. Допустимо е оградата да се разположи и изцяло в имота на възложителя. От експертното заключение обаче се констатира, че височината на оградата не е над 0,6 м., а именно толкова и то в предната си част, където е поставена върху бетонен цокъл, което е и индичия, че това е нейната най-висока точка.

Същевременно съгласно чл. 147, ал. 1, т. 7 от ЗУТ не се изисква одобряване на инвестиционни проекти за издаване на разрешение за строеж за плътни огради на урегулирани поземлени имоти с височина на плътната част от 0,60 м до 2,20 м, с изключение на случаите по чл. 48, ал. 9 ЗУТ, в което изключение настоящият случай несъмнено не попада.

Установява се още, че така изградената преди време ограда, представляваща наредени през два метра метални колове, свързани помежду си с телена мрежа, се намира на отстояние от имота на ищците, което отговаря на законоустановените норми, в който смисъл са и правилата на чл. 42, ал. 3, предл. последно от ЗУТ.

Съществена е констатацията на експерта инж. А., че не се установява навлизане в имота на ответниците и площите на имотите по кадастрална карта съответстват на площите по разделителния протокол. След като съществуването на оградата не накърнява правата на ищците – собственици на поземлен имот с идентификатор ... и не противоречи на установения режим на ползване на двата имота, то петиторната защита по чл. 109 ЗС е неприложима. Относно оградата следва да се има предвид, че тя е изградена, за да материализира правата по ползването, установени между страните. Само при промяна в тези права биха били налице предпоставките на чл. 109 ЗС, каквито обстоятелства не само не се установяват, ала не се и твърдят по делото (в този смисъл и Решение № от 06.04.2010 г. по гр.д. № 27/2009 г. на ВКС).

При анализиране показанията на свидетеля Т.П., съдът съобрази практиката на ВКС по отношение на лицата, посочени в разпоредбата на чл. 172 ГПК. Вярно е че, показанията на свидетеля Т.П. пресъздават личните й впечатления от проблемите на нейната сестра – ответницата Д. с ищците, като житейски обяснимо е именно най-близките /членовете на семейството, роднините, доверените приятели/ да са свидетели на тези изживявания, а и всички останали, респ. да имат непосредствени възприятия за хода на събитията, естеството и интензитета на преживяното.

В трайната си практика ВКС приема, че самият факт на родствена, семейна или друга връзка със страната не е предпоставка, достатъчна, за да дискредитира свидетелските показания и да послужи за основание същите да не бъдат ползвани от

съда при изграждане на изводите за фактите поради евентуалната заинтересованост на свидетеля от изхода на делото. Така напр. с Решение № 118 от 11.01.2021 г. на ВКС по гр. д. №65/2020 г., II г. о., ГК, се приема, че всяко лице, извън посочените в чл. 166 ГПК, дори и да е заинтересовано от изхода на делото, може да бъде свидетел. В такава хипотеза съдът не може да игнорира допустимите и относими към факти от спорното право показания на свидетеля само поради неговата заинтересованост, а е задължен да прецени достоверността им, чрез цялостна съпоставка на всички доказателства по делото. Следователно, с доказателствена стойност се ползват и показанията на лицата по чл. 172 ГПК и само близката родствена връзка със страната, посочила ги като свидетел, не е основание за отричане достоверността на изнесеното от тези лица.

В светлината на коментираната съдебна практика на ВКС и като отчете обстоятелството, че устните доказателства, събрани чрез разпита на свидетеля Т.П., са в пълна хармония и с показанията на другия разпитан по делото свидетел, който също съобщава, че е съществувал навес преди време, но последният бил премахнат, а в същото време анализираният свидетелски показания са в съзвучие и с изводите на експерта, съдът счита, че не са налице каквито и да било основания показанията на свидетеля Т.П. да се считат за компрометирани. В този смисъл и съдът ги кредитира с пълно доверие.

Всичко гореизложено дава основание на съда да приеме, че твърдението на ишците, че ответниците им причиняват проблеми относно възможността да реализират правото си на собственост в пълен обем посредством създаване на затруднения от битов характер – навлезли в част от имота на ишците, се явява неподкрепено от доказателствената съвкупност по делото.

Ето защо и съдът намира, че и това твърдение за нарушено право на ишците по смисъла на чл. 109 ЗС се явява недоказано и неоснователно.

Всичко гореизложено обуславя и извода на съда за неоснователност на депозирания негативен иск.

По разноските:

С оглед изхода от спора и на основание чл. 78, ал. 3 ГПК разноски за производството се следват само на ответниците. Последните претендират разноски в общ размер на 2 000 лева, от които сторени от всеки от двамата разноски за адвокатски хонорар в размер на по 1 000 лева. По делото са представени доказателства за реалното сторване на тези разноски, с което се удовлетворява изискването на т. 1 от ТР № от 06.11.2013 г. по т.д. №/2012 г. на ВКС.

В хода на проведеното открито съдебно заседание на 20.12.2023 г. ищцовата страна е депозирала възражение по смисъла на чл. 78, ал. 5 ГПК за прекомерен размер възнаграждението на адвокатския хонорар на ответниците. Съгласно приложимата, с оглед момента на сключване на договора за правна защита и съдействие между адв. Т. и адв. Х., от една страна, и ответниците Д. и Ц. Д.и, от друга, редакция на Наредба № 4 за минималните размери на адвокатските възнаграждения – бр. 88 от 2022 г., и по-конкретно според чл. 7, ал. 1, т. 4 от Наредбата минималният размер на адвокатското възнаграждение за други неоченьими иски е сумата от 1000 лева. Освен това съобразно правилото на чл. 7, ал. 9 от Наредбата при защита по дело с повече от две съдебни заседания за всяко следващо заседание се заплаща допълнително по 100 лв.

С оглед изложеното и най-вече предвид установения в Наредбата минимален праг на адвокатското възнаграждение, съдът намира, че възражението по чл. 78, ал. 5 ГПК е изцяло неоснователно. Ето защо в тежест на ишците следва да се възложат разноски за адвокатски хонорари в размер на общо 2 000 лева.

Мотивиран от изложеното, Софийски районен съд

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ предявения от В. Б. С., ЕГН *****, с постоянен адрес: гр. С., кв. „Г.Б.“, ул. „Ф. № и от Б. И. С., ЕГН *****, с постоянен адрес: гр. С., кв. „Г.Б.“, ул. „Ф. №, и двете със съдебен адрес: гр. С., бул. „В., ТД, ет, к. 166, срещу Д. А. Д. и Ц. Д. Д., и двамата със съдебен адрес: гр. С., бул. К.М.Л.“ № 2, иск с правно основание чл. 109 ЗС за осъждането на ответниците да преустановят неоснователните си действия, с които създават пречки за упражняване от ишците на право им на собственост върху поземлен имот с идентификатор ..., находящ се в гр. С., кв. „Г.Б.“, ул. „Ф.“ № 6 (за ишцата В. Б. С., - право на собственост върху тавански /трети етаж/ от жилищна сграда, разположена на горепосочения адрес, а за ишцата Б. И. С. – право на собственост върху първи етаж от жилищна сграда, разположена на процесния адрес), като премахнат за своя сметка незаконно построен в поземления имот на ишците гараж и оградата му.

ОСЪЖДА В. Б. С., ЕГН *****, с постоянен адрес: гр. С., кв. „Г.Б.“, ул. „Ф. № и от Б. И. С., ЕГН *****, с постоянен адрес: гр. С., кв. „Г.Б.“, ул. „Ф. №, и двете със съдебен адрес: гр. С., бул. „В., ТД, ет, к. 166, на основание чл. 78, ал. 3 ГПК да заплатят на Д. А. Д. и Ц. Д. Д., и двамата със съдебен адрес: гр. С., бул. „К.М.Л.“ № 2, сумата от общо 2 000 лева – разноски за адвокатски възнаграждения, сторени в настоящото производство.

Решението подлежи на обжалване пред Софийски градски съд в двуседмичен срок от връчване на препис на страните.

Съдия при Софийски районен съд: _____