

# РЕШЕНИЕ

№ 79

гр. Стара Загора , 23.07.2021 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**ОКРЪЖЕН СЪД – СТАРА ЗАГОРА, I ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ** в  
публично заседание на седми юли, през две хиляди двадесет и първа година в  
следния състав:

Председател: Даниела К. Телбизова Янчева  
Членове: Николай Ил. Уруков  
Атанас Д. Атанасов

при участието на секретаря Таня Д. Кемерова Митева  
като разгледа докладваното от Николай Ил. Уруков Въззивно гражданско  
дело № 20215500501315 по описа за 2021 година

Производството е на основание чл.258 и сл. от ГПК.

Производството е образувано по въззивната жалба от К.П.С., чрез  
пълномощника си адв. П.К. от АК – Стара Загора против решение № 260034  
от 17.03.2021 г., постановено по гр.дело № 816/2019г. по описа на Чирпански  
районен съд.

Въззивницата е останала недоволна от решението на първоинстанционния  
съд, поради което го обжалва изцяло. Счита постановеното решение за  
неправилно и необосновано, тъй като съдът при постановяване на решението  
си е приел и почти дословно е възпроизвел Писмената защита и  
допълнителните съображения към писмената защита на ищите, а не е  
направил самостоятелен анализ и оценка на събраните в хода на делото  
доказателства, които са недостатъчни и не поддържат изложеното в исковата  
молба. Излага подробни съображения.

Счита, че изводите на съда при постановяване на атакуваното решение са в  
противоречие с установената съдебна практика, според която за успешното

провеждане на негаторния иск по чл.109 ЗС не е достатъчно изградените постройки да са незаконни, а е необходимо въззиваемите да докажат, че те им пречат да упражняват в пълен обем правата си на собственици. Това точно въззивницата счита, че в първоинстанционното производство не е направено.

Претендира изцяло отмяна на постановеното първоинстанционно решение, като бъде отхвърлен предявения иск, като неоснователен и недоказан, както и да и бъдат присъдени разносните сторени пред въззивната инстанция.

В отговорите си по чл.263, ал.1 ГПК, другите страни Т. П. П. от \*\*\* и П. П. П. от \*\*\*, чрез адв.Г.Ж., вземат становище, че подадената жалба е допустима, но по същество е неоснователна. Посочват, че основателността на негаторния иск зависи от наличието на две предпоставки: ищецът да е собственик на имота, а ответникът да създава пречки, недаващи възможност на собственика да ползва имота пълноценно. В случая ищите са собственици на имот, а ответницата е собственик на изградените по протежение на южната граница на ищцовият имот сгради. Сградите съставляват елемент от допълващо застрояване, които са разрешени от закона – чл.42, ал.2 от ЗУТ, но тъй като строителството им е извършено в нарушение на чл.42, ал.2 от ЗУТ, те са незаконни. Според ответниците горните обстоятелства са аргументирани в закона и практиката на ВКС и обуславят правилност на атакуваното решение. Считат, че по делото са установени предпоставките необходими за уважаване на предявения иск по чл.109 от ЗС за събаряне на постройките, във връзка, с което съдът е постановил съдебно решение, съответстващо на нарушението и степента на засягане на интересите на ищите.

Въззиваемите Т. П. П. и П. П. П., претендират отхвърляне на въззивната жалба, като неоснователна и потвърждаване на първоинстанционното решение, както и присъждане на направените по делото разноски.

Въззивникът К.П.С., редовно и своевременно призована, не се явява. Вместо нея по делото е постъпила писмена молба от пълномощника ѝ адв. П.К. – упълномощен от по-рано, който моли да се уважени изцяло въззивната жалба и да се отмени изцяло Решението на първоинстанционния съд. Адв. П.К., моли съда да постанови Решение, с което да уважи изцяло въззивната жалба, да отмени Решението на първоинстанционния съд и да отхвърли изцяло предявения против нея иск.

Въззиваемите Т. П. П. и П. П. П., редовно и своевременно призовани, не се явяват, вместо тях се явява упълномощения им представител адв. Г.Ж. от Адв. колегия – Стара Загора, който моли съдът да отхвърли въззивната жалба и да потвърди първоинстанционното решение, като осъди въззивника да им заплати направените по делото разноски.

Съдът, след като провери събраните по делото доказателства и обсъди становищата на страните, намира за установена следната фактическа и правна обстановка по делото:

Предявеният иск е с правно основание чл.109 от ЗС.

Пред двете съдебни инстанции се установява следната фактическа обстановка:

Видно от представените по делото писмени доказателства, а и от заключението на вещото лице, се установява, че въззиваемите и въззивницата са собственици на процесните недвижими имоти, които са съседни и находящи се в \*\*\*.

От приложените по делото, заверени по надлежния ред, фотокопия от Нотариален акт с № 447, т.ІІІ, н.дело с № 870/1975 г. на РС Чирпан ; Протокола за съдебна делба от 28.04.1982 г. по гр.д. № 151/1982 на РС Чирпан и Удостоверението за наследници с № АУ-У- 526/03.04.2014 г. на \*\*\* се установява, че въззиваемите, заедно с баща си П.П.И., са закупили на датата 26.05.1975 г. правото на собственост върху Дворно място, находящо се в \*\*\*, с площ от 415 кв. м., представляващо ПИ, обозначен като XVI-2540, в квартал 69 по плана на \*\*\*, заедно с построените в него сгради и подобрения, като след смъртта на П.П.И., настъпила на 10.04.2001 г., е извършена делбата на имота, при която собствеността върху имота е поставена в дялове на въззиваемите при равни права върху дворното място. От приложената по делото Скица № 015- 843400-16.09.2019 г. на СГКК гр.Стара Загора и Удостоверение за идентичност на имот изх. № АБ-У-216/07.10.2019 г. на \*\*\*, се установява, че този имот е идентичен с описания в исковата молба ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор № 81414.502.749 (осемдесет и една хиляди четиристотин и четиринадесет, точка, петстотин и две, точка, седемстотин четиридесет и девет), находящ се в \*\*\* по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД- 18-1540/03.09.2018 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с адрес на поземления имот: \*\*\*, с площ:

417 кв.м. (четиристотин и седемнадесет квадратни метра), трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: ниско застрояване (до 10 т), номер по предходен план: 749 (седемстотин четиридесет и девет), квартал: 40 (четиридесет). УПИ: XVII (седемнадесет римско), при съсед: 81414.502.750, 81414.502.748, 81414.502.747, 81414.502.746, 81414.502.4132; ведно с находящата се в имота СГРАДА с идентификатор 81414.502.749.1 /осемдесет и една хиляди четиристотин и четиринадесет, точка, петстотин/ и две, точка, седемстотин четиридесет и девет, точка, едно): застроена площ 118 кв.м. (сто и осемнадесет квадратни метра), брой надземни етажи 2 (два), предназначение: Жилищна сграда - многофамилна.

От приложените по делото, заверени по надлежния ред, фотокопия от Нотариален акт с № 128, т.ІІ, рег. № 1138, дело № 126/ 17.02.2005 г. по описа на Нотариус Л.И. под № 090 на НК гр. София, с район на действие РС Чирпан се установява, че въззивницата е придобила чрез покупка 1/2 идеална част от поземлен имот, означен като УПИ XVI-750, кв. 40 по стария план на \*\*\*, за който, от приложеното по делото надлежно заверено копие от скица № 15-1086211-28.11.2019 г. на СГКК Ст.Загора, както и от заключението на назначената по делото съдебно-техническа експертиза (СТЕ), се установява, че е идентичен с описания в исковата молба поземлен имот идентификатор № 81414.502.750 по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД- 18-1540/03.09.2018 г. на ИД на АГКК. Тези обстоятелства обуславят съответно и пасивната легитимация на въззивницата по иска.

По горното не се спори от страните по делото.

Не се спори също и относно факта, че посочените сгради, разположени по дворищната граница между имота на въззиваемите и имота на въззивницата, и относно които въззиваемите сочат, че им пречат да упражняват правото си на собственост спокойно и в пълен обем, са именно сградите с идентификатори под № 81414.502.750.3 и 81414.502.750.4. Това се установява и от представената по делото скица с №15-1086211-28.11.2019 г. на СГКК Ст.Загора, както и от заключението на назначената СТЕ (т.е. сгради № 3 и № 4 в имот с идентификатор 81414.502.750). Не се спори също и относно факта, че посочените сгради са собственост на въззивницата и строителството/дострояването им е извършвано от нея.

Установява се от заключението на вещото лице по назначената СТЕ,

неоспорена от страните и приета като надлежно доказателство по делото от първоинстанционния съд, че процесните сгради с №3 и № 4 са „построени в имота на ответника" „по протежение на дворищната граница между ПИ с идентификатор 81414.502.749 и ПИ с идентификатор 81414.502.750", като за същите не се откриват документи, доказващи законното им построяване (отговор на СТЕ по Въпрос 1), т.е. касае се за незаконно строителство.

Отново от заключението на СТЕ се установява, че сграда с № 4 е с височина при билото на покрива от 2,70 м., завършващо при/върху границата между имотите на ищците и ответницата, а сграда с № 3, построена по протежение на вътрешната граница между двата имота, е с височина в източния ѝ край от 2,70 м., и с дължина от 13,45 м.. която не съответства на заснетата от кадастъра, като в отговора си СТЕ изтъква, че сградата „не съответства на строителните правила и норми".

Допустимите норми при допълващото застрояване, към което се причисляват процесните сгради (съгл. вписаното предназначение в приложените Скици на сгради с №№ 15-1086214-28.11.2019 г. и 15-1086217-28.11.2019, и чл.41, ал.1 ЗУТ), при разрешено свързано застрояване, покриващо плътна ограда между два имота, е до допустимата височина на оградата, а именно 2,20 м. Съгл. чл.42, ап.2. изр.2 ЗУТ , който гласи: „Постройки на допълващото застрояване могат да се изграждат на вътрешната граница на урегулирания поземлен имот, ако калканиите им стени покриват калканни стени на заварени или новопредвидени постройки в съседния урегулиран поземлен имот, или плътни огради.". От установената от СТЕ височина на двете процесни сгради е видно, че стените на процесните сгради не се покриват от съществуващата плътна ограда. В настоящия случай сгради под № 3 и № 4 не попадат в режима на „свързано застрояване" и следва да спазват нормите за отстояния при „свободно застрояване", регламентирани от чл. 35, ал.2, съотв. чл.42, ал.3 от ЗУТ - т.е. на не по-малко от 3 метра от вътрешните граници на УПИ.

Установеният от СТЕ факт, че сграда с № 4 е построена в годините между 1955 и 1983 г., е ирелевантен по отношение на нейната незаконност т.н. (Решение №13549 от 12.11.2009 г. на ВАС по адм. д. № 6469 / 2009.Г, ) „Когато пристройка на допълващото застрояване е разположена на самата вътрешна регулационна линия, без да е свързана с друга такава или с ограда в съседното УПИ, тя е недопустима по техническите правила и норми, действащи по време на извършването ѝ и съгласно ЗУТ. Затова не е търпим

строеж и подлежи на премахване. Ползването ѝ явно, спокойно и необезпокоявано, повече от 30г. не променя градоустройствения ѝ статут и не е основание за запазването ѝ. (Решение № 1474 от 10.02.2015 г. по адм. д. № 12891 /2014 на ВАС).

Във въззивната жалба са развити доводи за неоснователност на предявения иск и допуснати от съда съществени процесуални нарушения, които доводи въззивната инстанция счита, че са неоснователни. Претенцията за неоснователността на иска е обоснована с доводите, които сами по себе си водели до неоснователност на предявения иск - непредставянето на доказателствата, от въззиваемите, по реда на чл.109 от ЗС, които да обосновават и доказват посочените в исковата молба противоправни действия, възпрепятстващи пълното право на въззиваемите да упражняват правото си на собственост. Възражението на въззивницата, е изразено както във въззивната жалба, така и в отговора на исковата молба, че правното основание на предявения иск по чл.109 от ЗС, следвало да се докажат и твърденията за неоснователните действия, които извършва ответната страна. Същото оплакване във въззивната жалба на жалбоподателката се явява неоснователно. Първостепенният съд е установил фактическата и правна обстановка, както с оглед на събраните доказателства, така и с трайно установената практика на ВКС относно иска по чл.109 от ЗС. Изложените правни изводи на съда са съобразени с установените факти и обстоятелства по делото, така и със заключението на съдебно-техническата експертиза.

В този смисъл, въззивният съд намира, че процесните сгради съставляват елемент от допълващо застрояване. Такива строежи са разрешени от закона - чл.42, ал.2 от ЗУТ, но при условие, че покриват калканните стени на заварените или новопредвидените сгради в съседния поземлен имот. В настоящия случай такова покриване няма. От събраните писмени доказателства се установи, че тези постройки надвишават височината на оградата между имотите, т.е. строителството им е извършено в нарушение на чл.42, ал.2 от ЗУТ и без наличие на строителни книжа, което ги прави незаконни. Въззиваемите не са длъжни да търпят такова фактическо положение. В този смисъл това представлява неоснователно действие/бездействие, което им пречи по всякакъв начин да ползват имота си според предназначението му.

В конкретния случай, за да се приеме, че постройките пречат на

въззиваемите за пълноценното упражняване на правото им на собственост, е достатъчно да се установи (както е установено и по настоящото дело), че те са незаконно изградени, без съгласието на собствениците на съседния имот, на разстояние до страничната регулационна линия, което е по-малко от предвиденото в нормите на чл.121, ал.1 и чл.125, ал.2 от Наредба № 5 от 1977 г.(отм.) разстояние: най-малко 3 м. или 1,5 м. в зависимост от местоположението на съседния имот. (Решение с № 197 от 29.01.2020 г. по гр. д. № 1047 / 2019 г. на ВКС, 1 -во ГО). С тези разпоредби, законодателят е определил минималното разстояние на постройките от страничната регулационна линия, което е необходимо, за да се осигури нормалната осветеност на съседния имот. Поради това самото нарушение на тези норми води до извода за съществено засенчване на съседния имот и съответно за пречене на собствениците на този имот да ползват имота си по предназначение (В т.см е и т.3 от Тълкувателно решение с № 4 от 06.11.2017 г. по тълк.д. под № 4 от 2015 г. на ОСГК на ВКС). Независимо от горното, следва да се отбележи, че за уважаването на иска по чл.109 ЗС, без значение е дали постройките са със статут на „търпим строеж“, съответно и кога са построени, а само дали обективно пречат на въззиваемите да упражняват правото си на собственост.

В исковата молба са изложени твърдения относно пречките, които създават за въззиваемите посочените постройки. За да се приеме, че тези постройки пречат на въззиваемите за пълноценното упражняване на правото им на собственост, е достатъчно да се установи, че те са незаконно изградени, по дворищната граница, без тяхното съгласие. (Решение с № 197 от 29.01.2020 г. по гр. д. № 1047 / 2019 г. на Върховен касационен съд. 1-во гр. отделение).

Горните обстоятелства, регламентирани от закона и практиката на ВКС, обуславят правилността на атакуваното с въззивната жалба съдебно решение. В конкретния случай, по делото са установени предпоставките, необходими за уважаване на предявения иск по чл.109 ЗС за отстраняването на постройките във връзка, с което, съдът е постановил съдебното решение, съответстващо на нарушението и степента на засягане интересите на въззиваемите.

Настоящата съдебна инстанция приема, че възраженията срещу жалбата и обстоятелствата, на които тя се основава са напълно основателни.

Наведеното в жалбата твърдение, че едната от постройките била заварена

(построена от предишния собственик) не може да породи за собственика на терена задължение да търпи създаденото от незаконния строеж ограничение на правото му на собственост. В конкретния случай наличието на „неоснователно въздействие (действие или бездействие)“ на ответника, което „създава за ищеца пречки за използване на собствения му имот по-големи от обикновените“ се състои в нежеланието на въззивника да отстрани пречките, които постройките, построени по протежение на регулационната линия на имота създават за въззиваемите. Когато чрез иска по чл. 109 ЗС се цели защита правото на собственост, накърнено чрез незаконно строителство на регулационната линия или на недопустимо от нея разстояние, ищецът/те не следва да доказва/т как и с какво строителството ограничава правата му/им на собственост. (Решение под № 115 от 30.10.2020 г. по гр. д. № 3769/2019 г. на ВКС, 1-во гр. о.).

Изложеното в жалбата обстоятелство, че по делото не е привлечен като необходим другар съсобственикът по дворно място, Кирил Боев Нейков, е разглеждано по делото и по него има постановен съдебен акт. Към това следва да се прибави и фактът, че относно собствеността върху двете постройки не се оспорва по делото.

Във въззивната си жалба, въззивницата заявява, че задължение на съда е да определи правната квалификация на иска. В обжалваното решение, съдът е обосновал и разгледал подробно материално-правните предпоставки, които следва да бъдат налице за предявяване на иска по чл.109 от ЗС: да е налице смутено и нарушено право на собственост на ищеца, действие на въззивницата, за което няма основание и причинна връзка между двете.

Първоинстанционният съд обосновано и мотивирано е приел за установено, че ответницата с поведението си и най-вече с построяването на процесните две сгради с № 3 и №4 точно на регулационната линия, на практика е създавала неудобства и смущения в патримониума на ищите при упражняването на правото им на собственост върху техния недвижим имот, с което е създавала пречки на ищите да упражняват в пълен обем правото си на собственост. Тази фактическа обстановка потвърждава, че правилно е посочена и приета от съда правната квалификация на иска по чл.109 от ЗС.

Предмета на предявения иск по чл. 109 ЗС е именно прекратяването и съответно премахването на неоснователното ползване на площта между имотите, която е в разрез със субективното право на ищите на пълно право



на собственост, което имат върху техния имот.

От събраните и проверени в хода на процеса доказателства и пред двете съдебни инстанции се установява, че в настоящия случай, въззивницата, с поведението си е причинила едно противоправно състояние, с което пречи на въззиваемите да упражнява пълноценно и в пълен обем правото им на собственост по отношение на притежавания от нея недвижим имот. Пречките за ползването на имота са по-големи от обикновените, които законът допуска, поради което и въззивницата следва да бъде осъдена да преустанови така създаденото състояние.

Предвид гореизложените съображения, въззивната инстанция намира, че първоинстанционното решение се явява правилно и законосъобразно и като такова следва да бъде потвърдено. При постановяването му не са допуснати нарушения на материалния и процесуалния закон, изводите на съда съответстват изцяло на събраните по делото доказателства.

По отношение на разноските по делото пред въззивната инстанция, Въззивният съд счита, че тъй като се потвърждава обжалваното първоинстанционно Решение, с което на практика се оставя без уважение въззивната жалба на жалбоподателя К.П.С., то и разноските на страните пред въззивната инстанция следва да останат в тежест на жалбоподателя общо в размер на 1200 лева, от които по 600 лева за всеки един от двамата въззиваеми, представляващи възнаграждение за един адвокат – адв. Г.Ж., съобразно представените два броя отговори на въззивната жалба и съответно два броя договори списък на разноските по чл.80 от ГПК и Договора за правна помощ съобразно под № 0201888/16.04.2021 год. и съответно под № 0201889/16.04.2021 год. /съответно на листи № 13 и 15 от въззивното дело/.

Водим от горните мотиви, Окръжният съд

## **РЕШИ:**

**ПОТВЪРЖДАВА** решение № 260034 от 17.03.2021 г., постановено по гр.дело № 816/2019г. по описа на Чирпански районен съд, като **ПРАВИЛНО** и **ЗАКОНОСЪОБРАЗНО**.

**ОСЪЖДА** въззиваемата К.П.С., ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес: \*\*\*, **ДА ЗАПЛАТИ** на въззивниците Т. П. П., ЕГН \*\*\*\*\* и П.П. И., ЕГН \*\*\*\*\*, двамата с адрес: \*\*\*, направените по делото разноски на осн. чл.

78, ал. 1 ГПК, пред въззивната инстанция общо в размер на сумата от 1200 /хиляда и двеста/ лева.

Решението може да се обжалва пред ВКС на Република България в едномесечен срок от връчването му, при наличие на касационните предпоставки на чл.280, ал.1 от ГПК.

**Председател:** \_\_\_\_\_

**Членове:**

1. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_