

РЕШЕНИЕ

№ 104

гр. Айтос, 18.05.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – АЙТОС, I СЪСТАВ, в публично заседание на двадесет и осми април през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Таня Г. Спасова

при участието на секретаря Яна Анг. Петкова
като разгледа докладваното от Таня Г. Спасова Гражданско дело № 20212110101123 по описа за 2021 година

Ищец по делото е Е.Е.С. с ЕГН ***** от с. П., общ. Р., обл. Б., чрез адв. Д.В. от БАК, с адрес за призоваване ***, като исковата претенция с правно основание по чл.109 от ЗС е предявена срещу С. Е. С. с ЕГН ***** от с. П., общ. Р., обл. Б., чрез адв. З.К. от БАК, с адрес за призоваване: ***.

Поддържа се, че ищцата е собственик на едноетажна полумасивна жилищна сграда със застроена площ от 114, 37 кв.м., състояща се от две стаи, баня и коридор, находяща се в с. П., общ. Р., което село няма одобрен кадастрален и регулационен план, като сградата е построена през 1974 г. върху държавна дворно място с площ от 2170, 97 кв.м., при граници и съседи на дворното място: път, О. Е. С. и С. Е. С. и при граници на сградата: от четири страни външен зид. Ответникът е брат на ищцата и нейн съсед от южната страна, като през ноември 2021 г. изградил ограда от телена мрежа и бетонни колове с дължина от 15-20 метра, която минава през югоизточната част на дворното място, в което е построена къщата на ищцата, като започва от къщата и продължава до пътя. По този начин достъпа от пътя до сграда и от сградата до пътя е силно ограничен, а свободното придвижване от и към къщата изключително затруднено, поради наличието на свободно пространство само от около 50 см към къщата и около 1 метър към пътя.

Поддържа се искане на основание чл.109 от ЗС за прекратяване на неоснователните действия по отношение на ищцата, изразяващи се в създаване препятствия и затрудняване на достъпа от жилищната сграда до пътя и от пътя до жилищната сграда, с които ответника ѝ пречи да упражнява правото си на собственост

в пълен обем, като ответникът бъде осъден да премахне незаконно изградената от него от телена мрежа и бетонни колове ограда, която попада в югоизточната част на държавно дворно място в с. П., общ. Р., за което село няма одобрен кадастрален и регулационен план, цялото място с площ от 2170, 97 кв.м., при граници и съседи на дворното място: път, О. Е. С. и С. Е. С., в което е построена собствената на ищцата едноетажна полумасивна жилищна сграда със застроена площ от 114, 37 кв.м., състояща се от две стаи, баня и коридор, като сградата е построена през 1974 г. върху държавно дворно място, тъй като лишава ищцата неоснователно от свободното, безпрепятствено и несмущавано ползване на жилищната сграда и дворно място около нея и ограничава достъпа от и към сградата.

Правят се доказателствени искания, вкл. назначаване на СТЕ. Претендират се разноси.

В срока за отговор е постъпил такъв от ответната страна, като се оспорва исковата претенция като неоснователна. Поддържа се, че ответникът е собственик на поземлен имот № 501.211 с площ от 478 кв.м. в с. П., общ. Р., който е закупил от Държавата чрез Областния управител на област Б. съгласно Договор за покупко-продажба на недвижим имот – частна държавна собственост от 04.06.2021 г., вписан в СВ-Айтос с рег. № 1992/23.06.2021 г., акт № 18, том 8. Към договора е приложено геодезическо заснемане, в което графично е изобразен имота и в самия договор са описани координатите на граничните точки от пряко геодезическо заснемане в координатната система от 1970 г. Въз основа на извършеното геодезическо заснемане и установените координатие установена и трасирана надлежно имотната граница между имота, който ползва ищцата и имота на ответника. По имотната граница е поставена ажурна ограда с бетонни колове и телена мрежа, за която не се изисква строително разрешение съгласно изискванията на чл.48 от ЗУТ.

Поддържа се още, че не е ясно от твърденията на ищцата дали към настоящия момент не е извършено допълнително пристрояване към имота на ответника. Тези обстоятелства се считат за важни, тъй като се твърди, че оградата е поставена незаконно и разстоянието от нея до сградата е около 50 см, което не отговаря на графичното изобразяване на сградата и в техническата документация съгласно данните, налични в Община Р.. Оградата е поставена точно на мястото си по имотната граница и в случай, че е извършено някакво пристрояване от страна на ищцата, то това си е за нейна сметка, тъй като не е спазила изискуемите отстояния от имотната граница съобразно закона. Оспорват се твърденията, че ответникът създава препятствия и затруднява достъпа на жилищната сграда до пътя и от пътя до жилищната сграда чрез поставената ограда, тъй като същата е поставена на имотната граница. Имотът на ищцата притежава достатъчно лице към пътя и ако иска да прЕ.ава от сградата към пътя безпроблемно, то същата може да си изгради подход от където и е удобно, без да нарушава правата на ответника. Поддържа се отхвърляне на исковата претенция

поради липса на неоснователни действия от ответника, които да създават пречки за ищцата по-големи от обикновените – чл.50 от ЗС.

Въз основа на събраните по делото писмени и гласни доказателства се установи от фактическа и правна страна следното:

С договор за покупко-продажба на недвижим имот – частна държавна собственост, сключен на 04.06.2021 г. с Държавата чрез Областния управител на Област Б., ответникът С. Е. С. е придобил имот – частна държавна собственост, представляващ поземлен имот № 501.211 с площ от 487 кв.м. съгласно геодезическа снимка, застроен, находящ се в с. П., общ. Р., обл. Б., при координати на граничните точки на имота от пряко геодезическо заснемане в координатната система от 1970 г., описани подробно в договора за покупко-продажба.

В самия договор за покупко-продажба е посочено, че имотът е застроен с масивна жилищна сграда, собственост на ответника, съгласно нотариален акт № 151, том втори, дело № 301 от 20.07.2020 г. на нотариус с рег. № 324.

Описаният нотариален акт е представен по делото, като е видно, че с него ответникът е признат за собственик на недвижим имот по давностно владение – двуетажна масивна жилищна сграда със застроена площ от 78 кв.м. и РЗП от 156 кв.м., при граници от четири стени външен зид, находяща се в с. П., общ. Р., обл. Б., за което село няма одобрен кадастрален, регулационен и подробен устройствен план, построена върху неурегулиран държавен поземлен имот с площ от 478 кв.м., при граници : изток-улица, запад-землище на с. П., север – Е.Е. и юг-улица.

Представена е преписката към договора за покупко-продажба на имота - геодезическа снимка екзекутивна документация от февруари 2020 г., по която е налична геодезическа снимка, кадастрален регистър на недвижимите имоти, данни от полярната снимка, координати на изходните и подробните точки по координатна система от 1970 г., комбинирани скица, както и издадено от Община Р. удостоверение за търпимост на сградата № 091 от 07.05.2020 г.

От ищцовата страна е представен нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 61, том пети, рег. № 6940, дело № 726/2018 г., с който ищцата Е.Е.С. купува недвижим имот – едноетажна полумасивна жилищна сграда при граници от четири страни външен зид със застроена площ от 114, 37 кв.м., находящ се в с. П., общ. Р., обл. Б., което село няма одобрен кадастрален, регулационен и подробен устройствен план, като сградата е построена върху дворно място – частна държавна собственост, цялото с площ от 2170, 97 кв.м., съставляващо неурегулиран поземлен имот, при граници: път, О. Е. С. и С. Е. С.. Представена е геодезическа снимка и обяснителна записка на имота с построените в него жилищна и стопанска сгради, предмет на продажбата.

На л. 20 от делото е приложена геодезическата снимка по координатна система

от 1970 г. с обект: площ и застрояване на ПИ с условен № 211 в строителните граници на с. П., общ. Р.. На нея са отразени ПИ № 501.211, продаден на ответната страна от Държавата, както и ПИ № 501.212, в който се намират и съответно са отразени закупените с нотариалния акт от ищцата постройки – жилищна и стопанска сгради.

От заключението на вещото лице се установява, че за с. П., общ. Р., няма изготвен какъвто ѝ да е план. Закупеният от ответника имот, представляващ ПИ № 501.211, е получен съгласно проект за делба от пряко геодезическо заснемане в координатната система от 1970 г., с описани координатите на подробните точки на имота. Измерен от цифровия модел от проекта за делба площта на ПИ № 501.211 е 487 кв.м., а на ПИ № 501.212 – 1050 кв.м. Продажбата е извършена по имотната граница между двата имота съгласно координатната система от 1970 г., като на закупеното от ищеца място е поставена ограда, която съвпада с имотната граница. Поставената ограда е трасирана и нейните ъглови точки съвпадат с координатните точки, описани в договора за покупко-продажба на недвижим имот от 04.06.2021 г. Оградата е направена от бетонови колове и мрежа, като започва от източната имотна граница, продължава на запада с дължина 16, 21 м, прави чупка на югозапад с дължина 7, 60 м и отново чупи на запад до границата с КВС. Общата дължина на оградата е 36, 20 м и с височина по-малко от 2, 20 м. Дължината на лицето на имота, в който са сградите на ищцата – ПИ № 501.212, разположено в източната част към улицата е общо 14, 75 м – 1,75 м вход и 13 м ограда. В геодезическото заснемане, въз основа на което е извършена делбата и прехвърлено правото на собственост на ответника чрез договора с Държавата, е нанесена заснетата към този момент МЖ и ПС, собственост на ищцата. В проекта за делба при закупуване на имота от ищеца са предвидени и необходимите отстояния от закупените от ищцата сграда. На място обаче вещото лице е констатирало, че закупените от ищцата сгради са съборени и не съществуват. На тяхно място е започнал строеж на масивна сграда, като с новия строеж на масивната сграда се променят и отстоянията от имотната граница между двата имота, съответно от поставената ограда – от югозападния ъгъл на новостроящата се сграда до съществуващата на място чупка от оградата отстоянието вече става по- малко - 2,20 м.

От показанията на свидетеля О. Е. С., брат на ищцата и ответника, се установява, че страните са роднини. Преди всички са живели в един общ двор, който е собственост на държавата, но след това се разпределили, като всеки си построил къща. Ответникът закупил мястото и сложил оградата, но сестра им започнала да строи нова къща. Пътеката, която останала за прЕ.аване след започване на строежа на новата къща от ищцата, им станала тясна и оградата с бетонни колове им пречи да прЕ.ават свободно към улицата.

Следва да се отбележи, че на пътеката, през която прЕ.ава ищцата, вещото лице е констатирало освен новия строеж и поставен един бордюр, като е видно, че той също попада в имота от страната на ищцата.

Предявеният иск е с правно основание по чл.109 от ЗС. Разгледан по същество е неоснователен. За уважаването на претенция по чл.109 от ЗС следва да са налице при условията на кумулативност следните предпоставки: ищецът да е собственик на имота, да са налице конкретни действия от страна на ответника, същите да са предприети противоправно, без законово основание и на последно място същите да създават действителни пречки и затруднения на собственика да упражнява правата си в имота.

Установи се, че за селото няма одобрен кадастрален и регулационен план. От събраните доказателства се установи, че страните и техните праводатели са разпределили фактическото ползване на заснетия условно обозначен по координатата система от 1970 г. ПИ № 211, собственост на държавата. Ищцата е собственик на сградите, построени в частта от него, условно обозначена като ПИ № 501.212, а ответникът е закупил ползваното от него дворно място, условно обозначено с ПИ № 501.211. С оглед на тези данни съдът намира, че ищцата е легитимирана да предяви иск с правно основание по чл.109 от ЗС – макар да не е собственик, същата съгласно представения нотариален акт притежава сгради индивидуална собственост и съответно осъществява фактическо ползване на имота, в който се намират сградите. Не е налице обаче втората предпоставка – не се установяват неправомерни действия на ответника, с които да създава пречки и затруднения на ищцата да упражнява правата си по отношение на ползвания от нея имот, в който притежава сгради индивидуална собственост. Това е така, тъй като продажбата на съседния имот в полза на ответника е осъществена при спазване на фактическото положение, установено при извършеното геодезическо заснемане на имотите през 1970 г. Продажбата е извършена по вътрешната имотна граница между имота, закупен от ответника и фактически ползваното от ищцата място, в което се намират закупените от нея постройки, при спазване на изискването за отстояние от 3 метра между вътрешната имотна граница и постройките в съседния имот, закупени от ищцата. Процесната ограда е поставена от ответника по вътрешната имотна граница и отговаря на действащите правила и нормативи по смисъла на чл.48 от ЗУТ - не е „плътна“ ограда /изградена е от телена мрежа и бетонови колове/ и има височина по-малко от 2,20 м. Характеристиките на оградата са такива, че дори в хипотезата на урегулирани поземлени имоти за нейното поставяне не се изисква съгласие от собственика на съседния имот. Не може да се приеме също така, че ограда с посочените характеристики създава действителни пречки и затруднения на ищцовата страна при положение, че е поставена на вътрешната имотна граница между имотите на страните. Пречките в имота на ищцата са в резултат на предприетото от ищцата ново строителство, с което са нарушени изискванията за отстояние между новостроящата се сграда и вътрешната имотна граница. Старите сгради, за които ищцата разполага с документ за собственост, са съборени и не съществуват, а отстоянието на новостроящата се сграда до вътрешната имотна граница между съседните имоти, на която е поставена оградата, е по-малко от 3

метра в нарушение на изискванията на чл.50 от ЗС. Като е започнала строеж без строителни книжа на отстояние по-малко от 3 метра до вътрешната имотна граница със съседния имот, ищцата е действала недобросъвестно и според настоящия съдебен състав не може да изисква благоприятни за нея последици чрез уважаване на предявения от нея иск с правно основание по чл.109 от ЗС.

Следва да се отбележи, че за селото няма одобрен кадастрален и регулационен план, но това не означава, че не намират приложение действащите правила и нормативи, чрез които се гарантира нормалното упражняване на правото на собственост между съседните имоти. Видно от геодезическата снимка по координатната система 1970 г., приложена на л.20 от делото, бившият ПИ № 211, част от който са имотите на страните, условно обозначени като ПИ № 501.211 и ПИ № 501.212, попада в строителните граници на населеното място и следователно действащите правила и нормативи намират приложение при жилищно застрояване. В случая те са съобразени от ответника при поставяне на оградата между съседните имоти не само поради това, че е спазена вътрешната имотна граница, но и поради това, че оградата е изградена в параметри, които по смисъла на закова не изискват нито съгласие от собственика на съседния имот, нито разрешение от административен орган. Не такъв е случаят от страна на ищцата със събаряне на старата и изграждането на нова сграда при несъобразяване на старото строително петно, за сградите в което единствено разполага с документи. За новото строителство ищцата не разполага с документи, а събраните гласни и писмени данни по делото са повече от категорични, че се касае до новострояща се сграда с параметри различни от тази на старата сграда. Това несъобразяване на ищцата със съществуващото фактическо положение на старото строителство, на което единствено кореспондират представените от нея документи за собственост, съответно е довело до нарушаване на изискването за отстояние от 3 метра откъм вътрешната имотната граница със съседния имот и като резултат е ограничило пространството, ползвано от ищцата като вход за стопанисвания от нея имот. Ето защо исковата претенция с правно основание по чл.109 от ЗС следва да се отхвърли като недоказана и неоснователна.

С оглед крайния резултат сторените от ответника разноси в размер на 780 лева съгласно списък на л.53 от делото следва да се възложат на ищцовата страна.

Така мотивиран, съдът

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ като неоснователна и недоказана предявената от ищцата Е.Е.С. с ЕГН ***** от с. П., общ. Р., обл. Б., чрез адв. Д.В. от БАК, с адрес за призоваване ***, срещу ответника С. Е. С. с ЕГН ***** от с. П., общ. Р., обл. Б., чрез адв. З.К.

от БАК, с адрес за призоваване: ***, искова претенция с правно основание по чл.109 от ЗС за прекратяване на неоснователните действия по отношение на ищцата, изразяващи се в създаване препятствия и затрудняване на достъпа от жилищната сграда до пътя и от пътя до жилищната сграда, с които ответника ѝ пречи да упражнява правото си на собственост в пълен обем, като ответникът бъде осъден да премахне незаконно изградената от него от телена мрежа и бетонни колове ограда, попадаща в югоизточната част на държавно дворно място в с. П., общ. Р., за което село няма одобрен кадастрален и регулационен план, цялото място с площ от 2170, 97 кв.м., при граници и съседи на дворното място: път, О. Е. С. и С. Е. С., в което държавно дворно място през 1974 г. е построена собствената на ищцата едноетажна полумасивна жилищна сграда със застроена площ от 114, 37 кв.м., състояща се от две стаи, баня и коридор, лишавайки ищцата по този начин неоснователно от свободното, безпрепятствено и несмущавано ползване на жилищната сграда и дворно място около нея и ограничавайки достъпа от и към сградата.

ОСЪЖДА Е.Е.С. с ЕГН ***** от с. П., общ. Р., обл. Б., да заплати на С. Е. С. с ЕГН ***** от с. П., общ. Р., обл. Б., съдебно деловодни разноси в размер на 780 /седемстотин и осемдесет/ лева.

Решението може да се обжалва с въззивна жалба пред Б.кия окръжен съд в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Съдия при Районен съд – Айтос: _____