

# РЕШЕНИЕ

№ 191

гр. Петрич, 22.07.2022 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**РАЙОНЕН СЪД – ПЕТРИЧ, ТРЕТИ ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ**, в  
публично заседание на двадесет и втори юни през две хиляди двадесет и втора  
година в следния състав:

Председател: Андрей Ив. Николов

при участието на секретаря Величка Андреева  
като разгледа докладваното от Андрей Ив. Николов Гражданско дело №  
20211230100837 по описа за 2021 година  
и за да се произнесе, взе предвид следното:

**Предявени са субективно (активно и пасивно) съединени иски по чл. 64  
ЗС.**

Ищците **М. СТР. К.**, с адрес в с. К., общ. П., ул. „А. П.“ № \*, ЕГН \*\*\*\*\* и  
**Л. Б. Т.**, с адрес в гр. П., ул. „Н. В.“ № \*, ЕГН \*\*\*\*\*, искат да бъде определена  
площта от поземлен имот, собственост на ответниците, която е необходима за  
ползването на изградена в него постройка, чийто собственици са първите двама.  
Претендират и съдебни разноски.

Ответниците **Д. СТР. ГЛ.**, с адрес в гр. П., ул. „В.“ № \*, ЕГН \*\*\*\*\* и **Л.  
С. Г.**, с адрес в гр. П., ул. „С. К.“ № \*, ЕГН \*\*\*\*\*, оспорват ищцовите претенции  
и настояват за тяхното отхвърляне, а в условията на евентуалност предлагат  
определянето на частта за ползване да стане по вариант с най-малка площ.

**Съдът, като прецени становищата на страните, извърши анализ на  
доказателствата, относими към решаването на спора, и съобрази закона,  
приложим към него, приема следното:**

### **1. От фактическа страна:**

Ответниците са съпрузи и въз основа на договор за покупко-продажба от  
31.10.2000 г., в режим на съпружеска имуществена общност, притежават поземлен

имот с идентификатор 56126.603.2143 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Петрич, одобрени по реда на ЗКИР, с площ от 470 кв. м. и съседи – поземлени имоти с идентификатори 56126.603.7807, 56126.603.2142, 56126.603.2145 и 56126.603.2144.

В предната част (откъм улицата) на този поземлен имот е построена двуетажна жилищна сграда с идентификатор 56126.603.2143.2, състояща се от два самостоятелни обекта – жилища (апартаменти) с идентификатори 56126.603.2143.2.1 и 56126.603.2143.2.2. Първият самостоятелен обект е собственост на ищцата М.К., съгласно договор за дарение от 15.03.2021 г., а вторият – на ищеца Л.Т., съобразно договор за продажба от 20.03.2017 г.

Отношенията на ищите с първия ответник са влошени, което предизвиква и спорове помежду им относно ползването на поземления имот от тяхна страна. Такива разногласия са възниквали през 2019 г. – 2021 г. и са били провокирани от дейности на ищите по подмяна на канализационни тръби, временно складиране на строителни отпадъци от ремонт на второто жилище и разполагане на дърва за огрев. За някои от изброените случаи се е стигало и до намесата на органите на полицията и на прокуратурата. Ищите желаят да ремонтират и външната фасада на сградата, посредством поставяне на изолационни материали и мазилка, тъй като понастоящем тя е в положение на тухлена зидария, но нямат постигнато разбирателство с ответниците.

От техническа гледна точка са възможни три варианта за обособяване на площта от поземления имот, нужна за достъпа и обслужването на двуетажната жилищна сграда, както следва:

- Вариант I, според който:

= площта за ползване от ищите е 64,27 кв. м. и представлява пътеки около жилищната сграда, започващи от тротоара, чиято ширина е: 1,2 м. от югоизточната и от югозападната страна, 2 м. – от североизточната страна, и 1 м. – от северозападната страна;

= по този начин се осигурява пешеходен достъп до сградата, както и възможност за обслужване на фасадите и на покрива ѝ, но без монтаж на строително скеле;

= при ремонт на нейните фасади и покрив, включващ и такова скеле, по пътеките от югоизток, югозапад и северозапад няма да остане свободно място за преминаване и за временно складиране на строителни материали, докато тече ремонтът;

= в последната ситуация е възможно предоставянето на по-голям временен достъп до терена по административен ред – чрез заповед на общинския кмет (чл. 194, ал. 1 ЗУТ).

- Вариант II, съгласно който:

= площта за ползване от ищите е 78,13 кв. м. и съставлява пътеки

около жилищната сграда, започващи от тротоара, чиято ширина е: 1,5 м. от югоизточната, от югозападната и от северозападната страна, и 2 м. – от североизточната страна;

= тук също се предоставя само пешеходен достъп до сградата, но при ремонт на нейните фасади и покрив със скеле по всички пътеки ще остане свободно място за преминаване и за временно складиране на строителни материали, докато трае самият ремонт.

- Вариант III, съобразно който:

= площта за ползване от ищите е 97,31 кв. м. и се формира от пътеки около жилищната сграда, започващи от улицата, чиято ширина е като при втория вариант, както и от една допълнителна пътека;

= допълнителната пътека е с ширина от 1 м., започва от тротоара, отстоява на 1 м. от пътеката, разположена откъм югоизточната страна на сградата, а краят ѝ откъм дъното на поземления имот се събира с пътеката от североизток, но при ширина от 1,5 м.;

= в тази връзка достъпът до жилищната сграда не е само пешеходен, а е подсигурен и такъв на моторни превозни средства (например на доставчици /на дърва за огрев, на мебели, на строителни материали и пр./ и на службите за медицинска помощ и защита при бедствия и аварии (линейки, противопожарни автомобили и др.);

= така ще се ограничи и възможността за засаждане на трайна растителност и/или за строеж на стопански постройки, неизискващи строителни проекти и разрешение, чрез които може да се препятства достъпът на превозни средства от визираната категория.

## **2. По доказателствата:**

С доклада по делото и на основание чл. 146, ал. 1, т. 3 и т. 4 ГПК, са били отделени за безспорни и съответно за ненуждаещи се от доказване признатите от страните обстоятелствата за собствеността върху поземления имот и жилищната сграда. Те се потвърждават и от приобщените към доказателствената съвкупност копия на 3 броя нотариални актове (с № 34/31.10.2000 г. по нот. д. № 488/00 г. на нотариус с рег. № 287 – за покупката на поземления имот, с № 63/20.03.2017 г. по нот. д. № 26/17 г. на нотариус с рег. № 503 – за покупката на втория жилищен етаж от сградата, и с № 51/15.03.2021 г. по нот. д. № 46/21 г. на нотариус с рег. № 503 – за дарението на първия жилищен етаж от сградата).

За актуалната индивидуализация на имотите допринасят приложените по делото 2 броя схеми и 1 брой справка, изходящи от Службата по геодезия, картография и кадастър – гр. Благоевград.

Информацията за влошените отношения между ищите и ответника Г. се извлича от показанията на разпитаните свидетели Л. И. и А. К., както и от копията на

прокурорските постановления, представени с писмения отговор на този ответник. При разпита си първата свидетелка съобщава и сведенията за намеренията на ишците, касаещи ремонта по фасадата на сградата. Гласните доказателствени средства, създадени с участието на свидетелите, подлежат на кредитиране, в коментираната им част, защото са логични, последователни и безпротиворечиви. Не е опора за обратния извод фактът, че свидетелката И. е дъщеря на ишцата К., доколкото показанията на лице, попадащо в предметната рамка на чл. 172 ГПК, се ползват с доказателствена стойност и единствено близката родствена или семейна обвързаност със страната, посочила го за свидетел, не води до отричане на достоверността им (вж. *Решение № 118 от 11.01.2021 г. по гр. д. № 665/2020 г., II г. о. на ВКС*).

Опциите за формиране на площ от поземления имот, която ишците да ползват по повод използването на жилищната им сграда, се изясняват от изслушаната съдебно-техническа експертиза, изготвена от вещото лице инж. В. Г. Ю.. Всеки един от вариантите в тази насока, описани по-горе, е даден и в графичен вид, под формата на отделна скица – приложение към писменото експертно заключение (Вариант I е скица – приложение № 4, Вариант II е скица – приложение № 5, а Вариант III е скица – приложение № 6, в които площта за ползване от собствениците на сградата е тонирана в жълт цвят). Изводите на вещото лице подлежат на цялостно възприемане, защото са подробни и задълбочено мотивирани, дават точен и изчерпателен отговор на поставената задача, не се оборват от другите елементи на доказателствената маса и дори не са оспорени от никоя от страните.

### **3. От правна страна:**

Когато собствеността върху постройка и върху земята, в която тя е изградена, принадлежи на различни лица, собственикът на постройката може да се ползва от земята, само колкото е необходимо за използването на постройката, според нейното предназначение, освен ако в акта, от който произтича правото му, е постановено друго (чл. 64 ЗС).

Механизмът за реализацията на обсъжданото материално субективно право е именно чрез предявяването на самостоятелен иск по чл. 64 ЗС (вж. *Определение № 12 от 13.01.2014 г. по ч. гр. д. № 7615/2013 г., I г. о. на ВКС*).

Ако липсва уговорка между собственика на земята и собственика на сградата, правото на последния да ползва терена се разпростира по отношение на такава част от него, която му осигурява нормален достъп до входа на сградата и прилежаща към нея площ, необходима за извършването на евентуални ремонтни работи, с цел поддържането ѝ в нормално и годно за ползване по предназначение състояние, като се засяга в най-малка степен правото на собственика да ползва останалата незастроена част от земята (вж. *Решение № 304 от 21.11.2011 г. по гр. д. № 1311/2010 г., II г. о. на ВКС*, *Решение № 20 от 15.04.2020 г. по гр. д. № 1934/2019 г., I г. о. на ВКС* и *Решение*

№ 60132/21 от 20.01.2022 г. по гр. д. № 1125/2021 г., I з. о. на ВКС).

Щом като между ищите и ответниците не е била постигната договореност относно ползването от страна на първите на поземления имот, а между тях и ответника Г. възникват спорове по този въпрос, е наложително определянето на съответната площ за ползване да се извърши по съдебен ред.

Разрешаването на така възникналия проблем следва да се направи по Вариант II от съдебно-техническата експертиза, тъй като:

- чрез него ищите ще имат възможност за достъп и обслужване на жилищната сграда и при хипотези, в които строително-ремонтните работи ще изискват употребата на строително скеле;

- разликата с първия вариант е малка както от гледна точка на общата площ за ползване (13,86 кв. м.), така и от гледище на ширината на пътеките от югоизток и югозапад (0,3 м.) и от северозапад (0,5 м.);

- ето защо и това няма да даде значително отражение върху възможността на ответниците да ползват поземления имот;

- то обаче ще доведе до позитивния ефект, че няма да се налага при нуждата от по-машабни ремонтни дейности страните да участват в административната процедура по чл. 194, ал. 1 ЗУТ, с оглед избягването на допълнителни бъдещи спорове помежду им;

- третият вариант не може да бъде възприет, защото той излишно ще ограничи правата на ответниците върху имота, а въведените с него цели за достъп на превозни средства не са част нито от обикновеното ползване на жилищната сграда, нито от нейната обичайна поддръжка;

- същевременно няма никакви причини да се смята, че при евентуални ситуации, свързани с намесата на държавните органи за пожарна безопасност и защита на населението и за спешна медицинска помощ, ще е нужно техните служебни автомобили да навлизат във вътрешността на поземления имот, за да свършат адекватно своята работа, след като жилищната сграда е разположена в близост до самата улица.

#### **4. Относно съдебните разноси:**

Основателността на исковите претенции предоставя право на съдебни разноси само на ищите (чл. 78, ал. 1 ГПК). Техният размер е 1 900 лв. и обхваща внесената държавна такса (100 лв.), заплатения адвокатски хонорар (1 000 лв.) и платеното възнаграждение за вещо лице (800 лв.).

Ръководейки се от изложените съображения, Районен съд – гр.Петрич, Гражданско отделение, Трети състав

## **РЕШИ:**

**ОПРЕДЕЛЯ** по субективно (активно и пасивно) съединените искове, с правно основание чл. 64 ЗС, **предявени от М. СТР. К.**, с адрес в с. К., общ. П., ул. „А. П.“ № \*, ЕГН \*\*\*\*\* **и от Л. Б. Т.**, с адрес в гр. П., ул. „Н. В.“ № \*, ЕГН \*\*\*\*\* , **против Д. С. Г.**, с адрес в гр. П., ул. „В“ № \*, ЕГН \*\*\*\*\* **и Л. С. Г.**, с адрес в гр. П., ул. „С. К.“ № \*, ЕГН \*\*\*\*\* , **площта от поземления имот с идентификатор 56126.603.2143** по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Петрич, одобрени по реда на ЗКИР, **собственост на последните двама, която площ е необходима за ползването на изградената в този имот сграда с идентификатор 56126.603.2143.2**, **собственост на първите двама, съобразно Вариант II**, **представляващ скица – приложение № 5 към писменото заключение на изслушаната по делото съдебно-техническа експертиза**, изготвено от вещото лице инж. В. Г. Ю., **на която скица площта за ползване от М. С. К. и от Л. Б. Т. е тонирана в жълт цвят, като скицата е приподписана от председателя на съдебния състав и е неразделна част от настоящото съдебно решение.**

**ОСЪЖДА**, на основание чл. 78, ал. 1 ГПК, **Д. С. Г.**, с адрес в гр. П., ул. „В“ № \*, ЕГН \*\*\*\*\* **и Л. С. Г.**, с адрес в гр. П., ул. „С. К.“ № \*, ЕГН \*\*\*\*\* , **да заплатят поравно на М. С. К.**, с адрес в с. К., общ. П., ул. „А. П.“ № \*, ЕГН \*\*\*\*\* **и на Л. Б. Т.**, с адрес в гр. П., ул. „Н. В.“ № \*, ЕГН \*\*\*\*\* , **сумата от 1 900 лв.**, представляваща съдебни разноски по делото.

**РЕШЕНИЕТО** подлежи на обжалване от страните, пред Окръжен съд – гр. Благоевград, в 2-седмичен срок, считано от връчването на препис, с въззивна жалба, която се подава чрез Районен съд – гр. Петрич.

**Съдия при Районен съд – Петрич:** \_\_\_\_\_