

РЕШЕНИЕ

№ 568

гр. Пазарджик, 26.05.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – ПАЗАРДЖИК, VIII ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ, в публично заседание на двадесет и шести април през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Цветанка Вълчева

при участието на секретаря Стоянка Миладинова
като разгледа докладваното от Цветанка Вълчева Гражданско дело №
20215220101626 по описа за 2021 година

и за да се произнесе, взе предвид следното:

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

Подадена е искова молба от Б. Д. К., с ЕГН *****, с адрес: с.С., общ.С., чрез процесуалния си представител Ч.С. Ч., адвокат от Адвокатска колегия – Пазарджик, с адрес: гр.Пазарджик, ул.“*****” против ХР. П. БЛ., с ЕГН *****, с адрес за призоваване: с.С., общ.С., обл.Пазарджик, в която ищецът, чрез пълномощника си, твърди, че е собственик по силата на Договор за продажба на общински недвижим имот №227 от 24.11.2017г., с Акт на вписване №83, том 37, вх.рег.№11143/04.12.2017г. на СВ-Пазарджик на следния недвижим имот: УПИ II-общ, в кв.58 с площ от 410 кв.м. по плана на с.С., общ.С., при граници на имота: от две страни улици: УПИ III-общ и УПИ I-общ, в който имот ищецът има изградена масивна жилищна сграда от 61 кв.м., построена на основание отстъпено право на строеж от 05.07.1994г.

Твърди, че ответникът е собственик на масивна жилищна сграда, застроена в съседния УПИ III-общ от кв.58 по плана на с.С., по силата на отстъпено право на строеж №82 от 27.02.2009г.

Твърди, че от друга страна същият този ответник, без съгласието на ищеца, преди две години изградил незаконна постройка на допълващо

застрояване, разположена свободно на вътрешната регулационната линия с имота на ищеца и от части в имота на ищеца, както и на уличната регулация, представляваща масивно барбекю, в пълно противоречие с разпоредбите на чл.42 ал.1, ал.2 и ал.3 от ЗУТ, като наклонът на покривната ѝ конструкция и стрехите ѝ попадат в имота на ищеца. Тези благоустройствени правила и норми определят ограниченията на правото на собственост върху имота, с оглед пълноценното ползване на съседния по предназначение. В тази връзка това извършено строителство на допълващо застрояване от ответника, в нарушение на тези правила, представлява нетърпимо смуцаване упражняване правото на собственост на съседа, в случая на ищеца. Съставлява действие, което в нарушение на чл.50 ЗС води до създаване на състояние, увреждащо съседния имот.

Твърди, че в случая това строителство е извършено без съгласието на ищеца, в отклонение от техническите изисквания, предвидени в ЗУТ, а това обуславя правния му интерес от провеждане на иск по чл.109 ЗС за премахване на изграденото, тъй като той като собственик на съседния имот не е длъжен да търпи ограниченията, които произтичат от създаденото състояние. В тази хипотеза естеството на нарушението само по себе си предполага ограничаване на ищеца, като собственик, да упражнява своето право на собственост в пълен обем, още повече, че незаконният строеж, с оглед изпълнената височина, води до засенчване имота на ищеца и изградената в същия сграда.

Моли съда да постанови решение, с което да осъди ответника да преустанови неоснователните действия, с които пречат на него - ищеца да упражнява правото си на собственост в пълен обем върху притежавания от него недвижим имот, представляващ: УПИ II-общ, в кв.58 с площ от 410 кв.м. по плана на с.С., общ.С., при граници на имота: от две страни улици, УПИ III-общ и УПИ I-общ, ведно с изградената в същия жилищна сграда с площ от 61 кв.м., като премахне изградената от него, без съгласието на ищеца, постройка на допълващо застрояване, разположена свободно на границата между УПИ II-общ с площ от 410 кв.м., собственост на ищеца и УПИ III-общ, както и на уличната регулация от кв.58 по плана на с.С., общ.С., представляваща масивно барбекю.

Моли да бъде осъден ответника да му заплати сторените от него

разноски по водене на този процес – съдебно деловодни и адвокатски хонорар.

Представя писмени доказателства. Прави доказателствени искания.

В срока по чл.131 от ГПК по делото не е постъпил писмен отговор на исковата молба от ответника. Такъв е депозиран извън срока по чл.131 от ГПК.

С протоколно определение от 26.10.2021г., съдът е оставил без разглеждане, като процесуално недопустима и подадена след изтичането на предвидения в разпоредбата на чл.64 ал.3 от ГПК едноседмичен срок, молбата на ответника, с правно основание чл.64 и сл. от ГПК с искане за възстановяване на срока за отговор на исковата молба по чл.131 от ГПК. Така постановеното определение не е обжалвано от страните и е влязло в законна сила.

В проведените по делото съдебни заседания пълномощникът на ищеца поддържа предявения иск и моли съда да го уважи като доказан и основателен. Претендира разноските по делото по представения списък по чл.80 от ГПК. Подробни съображения по съществото на правния спор излага в представените по делото писмени бележки.

Ответникът, чрез процесуалния си представител, взема становище за отхвърляне на исковата претенция на ищеца, като недоказана и неоснователна. Претендира разноските по делото. Излага доводи по същество в писмени бележки.

Съдът след като се запозна с твърденията на ищеца и с възраженията на ответника и като обсъди и анализира събраните по делото писмени и гласни доказателства поотделно и в тяхната съвкупност, приема следното:

Не е спорно между страните по делото, а и от представените и приети писмени доказателства се установява, че ищецът Б. Д. К. е собственик, на основание Договор за продажба на общински недвижим имот №227 от 24.11.2017г., с Акт на вписване №83, том 37, вх.рег.№11143/04.12.2017г. на СВ-Пазарджик, дв.вх.рег.11128, на следния недвижим имот: УПИ II-общ, в кв.58 с площ от 410 кв.м. по плана на с.С., общ.С., обл.Пазарджик, ул.“Тридесет и осма“ №29, при граници на имота: от две страни улици, УПИ III и УПИ I. В този имот ищецът има изградена едноетажна масивна жилищна сграда от 61 кв.м. застроена площ, на основание договор за отстъпено право

на строеж от 05.07.1994г.

Не е спорно и това, че ответникът е собственик на масивна жилищна сграда, застроена в съседния УПИ III-общ от кв.58 по плана на с.С., на основание отстъпено право на строеж, както и че ползва дворното място.

В исковата молба ищецът твърди, че преди две години, ответникът, без неговото съгласие, е изградил незаконна постройка на допълващо застрояване, разположена на вътрешната регулационна линия с имота му и от части в имота му, както и на уличната регулация, представляваща масивно барбекю. Твърди, че извършеното строителство на допълващо застрояване е в нарушение на разпоредбите на чл.42 ал.1, ал.2 и ал.3 от ЗУТ и че представлява нетърпимо смущаване упражняване правото му на собственост. Твърди, че строителството е извършено без неговото съгласие и в отклонение от техническите изисквания, предвидени в ЗУТ. Естеството на нарушението само по себе си предполага ограничаване на ищеца, като собственик, да упражнява своето право на собственост в пълен обем, още повече, че незаконният строеж, с оглед изпълнената височина, засенчва имота на ищеца и изградената в същия сграда.

Ответникът оспорва иска. Представя писмена декларация от 14.09.2017г., с нотариална заверка на подписите на ищеца и на ответника, с която ищецът Б. Д. К. и ответникът ХР. П. БЛ. си дават взаимно един на друг разрешение за строеж на общата регулационна линия между двата им имота за жилищни нужди с височина до един етаж. Разрешението се отнася само за жилищно строителство, без стопански сгради и сгради, в които се отглеждат животни.

За изясняване на делото от фактическа страна и за установяване на действителното фактическо положение, по делото е допусната и изслушана съдебно-техническа експертиза, чиито основно и допълнително заключение са приети като доказателства по делото.

От основното заключение на вещото лице инж.С.Б. се установява, че процесните имоти са урегулирани за ниско жилищно строителство. В лицето на УПИ III-общ е изпълнено процесното барбекю. Същото представлява навес с две масивни преградни стени: едната, изпълняваща функциите и на ограда с УПИ II-общ, другата - по улично-регулационната линия; от вътрешната страна са изпълнени носещи колони. Покривът е четирискатен. Покривната конструкция е дървена, покрита с керемиди. От страната на УПИ

II-общ, покривът няма стреха, стига до границата между парцелите, като е поставен улук ПВЦ за улавяне на дъждовните води, който е над имота на ищеца. Размерите на навеса са 6.84 м/3 м. Дългата му страна е по границата между парцелите, късата - по уличната регулация. Площта му е 20.50 м². Височината до стреха, мерена от страната на улицата - до границата с УПИ II-общ е 2.42 м., а мерена от страната на УПИ III-общ е 2.73 м. Височината до билото е около 3.65 м. От направените контролни измервания вещото лице е установило, че няма навлизане в парцела на ищеца II-общ от страната на съседния парцел III-общ, респ. няма навлизане с изпълнения навес. Измерените разстояния на място отговарят на тия по плана. За процесния навес/барбекю няма данни за издадено разрешение за строеж. Вещото лице е посочило, че по делото е представена нотариално заверена декларация от 14.09.2017г., съгласно която ищецът Б.К. и ответникът Х.Б. са си дали взаимно съгласие за строеж на общата регулационна линия между двата урегулирани имота, с височината на един етаж, но само за жилищно строителство. Според вещото лице процесният навес/барбекю е сграда на допълващото застрояване, второстепенна сграда, каквито е допустимо да се изграждат в урегулирани, за ниско жилищно застрояване, имоти. Процесната постройка, макар че е построена на вътрешната граница на УПИ, не е калкан. Не отговаря на изискването да покрива калканна стена на друга такава постройка в съседен парцел или плътна ограда - чл.42 ал.1 и 2 от ЗУТ - височината на стената ѝ надхвърля максимално допустимата височина за огради. Не отговаря на разпоредбата на чл.42 ал.2 от ЗУТ да не се разполага на улична регулационна линия.

Според допълнителното заключение на вещото лице, жилищната сграда на ищеца, построена в УПИ II-общ, е на отстояние 12.65 м. от границата с УПИ III-общ, на която е изпълнен процесния навес. Същият се намира на изток от парцела на ищеца II-общ. Тъй като жилищната сграда на ищеца е отдалечена на голямо разстояние от навеса, не е възможно последният да хвърля сянка върху нея, т.е. да я засенчва. Сянката, която хвърля, ще засенчва частта от двора, в близост до навеса. Засенчването ще бъде от изток и ще започне сутрин след изгрева на слънцето. Вещото лице е установило, че при условията на настоящия пролетен сезон, засенчването на част от дворното място на ищеца ще е най-голямо през сутрешните около 2-3 часа, когато сянката е около 5 м., постепенно ще намалява и следобедните часове - ще

изчезне. Приносът на частта от стената на навеса, над допустимата височина на оградата от 2.20 м - 0.23 м. - от страната на улицата, е малък, в сравнение със сянката на самата ограда до височината от 2.20 м.

При така установената фактическа обстановка, съдът приема следното:

Основните разяснения по отношение фактическия състав на негаторния иск по чл.109 от ЗС са дадени в ТР №31/84г. от 06.02.1985г. на ОСГК на ВС и т.3 на ТР №4/2015г. от 06.11.2017г. на ОСГК на ВКС. Фактическият състав на правната норма е следният: Ищецът трябва да докаже, че е собственик, съсобственик на вещта или носител на ограничено вещно право върху вещта; че едно трето лице (съсобственик, собственик на съседен имоти или чуждо на собствеността лице) извършва неоснователни действия, които пречат на собственика на вещта да упражнява правото си на собственост спокойно, в пълен обем (съобразно правата си в имота) и съобразно предназначението на вещта.

По отношение неоснователността на действията (неоснователното въздействие) трябва да се има предвид следното: нарушението може да бъде извършено с действие, с бездействие или с поддържане на създадено състояние в резултат на действията. Правнорелевантни са и трите форми на човешко въздействие: действието във всички случаи трябва да бъде противоправно (да се нарушават конкретни правни норми или общото правило да не се вреди другимо); въздействието върху вещта може да бъде, както пряко, така и косвено; неоснователното действие трябва да ограничава, смущава, пречи или заплашва пълноценното ползване на вещта според нейното предназначение; противоправното въздействие трябва да съществува към момента на предявяване на иска, разглеждане на спора и постановяване на съдебното решение или да съществува опасност, че то ще продължи и за в бъдеще или да са останали трайни последици от нарушението; пречките за ползване на имота трябва да са по-големи от обикновените (чл.50 от ЗС).

Предявеният иск с правно основание чл.109 от ЗС е процесуално допустим – предявен е от надлежна страна - собственик на имот срещу надлежна страна, притежаваща пасивна процесуална легитимация, а именно обитателя на съседния имот, на границата на които два имота е построен процесния навес/барбекю.

По съществото си искът е основателен, по следните съображения:

Искът с правно основание чл.109 от ЗС предоставя правна защита на правото на собственост срещу всяко пряко или косвено неоснователно въздействие, посегателство или вредно отражение над обекта на правото на собственост, което може и да не накърнява владението, но ограничава, смущава и пречи на допустимото пълноценно ползване на вещта.

Съдът счита, че в конкретния случай са налице предпоставките на разпоредбата на чл.109 от ЗС.

Установи се по делото, че процесният навес/барбекю, който е построен на вътрешната граница на УПИ, не е калкан. Не отговаря на изискването да покрива калканна стена на друга такава постройка в съседен парцел или плътна ограда, в каквата насока са изискванията на разпоредбите на чл.42 ал.1 и 2 от ЗУТ. Височината на стената на постройката надхвърля максимално допустимата височина за огради. Постройката не отговаря и на разпоредбата на чл.42 ал.2 от ЗУТ да не се разполага на улична регулационна линия. Покривът на същата стига до границата между парцелите, като е поставен улук ПВЦ за улавяне на дъждовните води, който е над имота на ищеца. За процесния навес/барбекю няма издадено разрешение за строеж. С декларацията от 14.09.2017г., ищецът и ответникът са си дали взаимно разрешение за строеж на общата регулационна линия между двата имота, но само за жилищни нужди - жилищно строителство, каквото процесният навес/барбекю не е.

Освен това се установи по делото, че навесът хвърля сянка в имота на ищеца, която засенчва частта от двора, в близост до него. Засенчването е от изток и започва сутрин след изгрева на слънцето и продължава няколко часа, според годишния сезон.

Съгласно съдебната практика нарушаването на параметрите за застрояване, определени с правилата и нормите за осветяване на сградите и въздушната обтекаемост, общият облик на квартала и други изисквания към строежите, рефлектира върху възможностите за използване на съседните имоти. Всяко едно нарушение на изискванията води до възпрепятстване реализирането на предвиждания за застрояване и на съседните имоти и с това създава препятствия и ограничения за използването им. Това е основание да се приеме, че построяването на сграда в отклонение на определените параметри е достатъчно основание за уважаване на иск за премахването на

построенето в отклонение на определените норми. В този смисъл Решение №74 от 13.06.2011г. на ВКС по гр. дело №237/2010г., I г.о., ГК.

По делото се установи, че на барбекюто се правят сбирки, на които семейството на ответника и техните гости ядат, пият и се веселят, което пречи на семейството на ищеца, още повече, че в тяхната къща има малко дете и то не може да спи, тъй като всичко се чува. Димът от процесното барбекю отива в имота на ищеца и се разпростира върху просторите за дрехи, и влиза през прозорците в къщата - според неопроверганите показания на свидетелката Тунка Георгиева К.а.

Съгласно практиката на ВКС, димът и миризмите представляват такова въздействие, което пречи на нормалното ползване на собствен имот и породилите ги обекти и съоръжения подлежат на премахване по реда на чл.109 от ЗС.

Предвид гореизложеното, настоящият съдебен състав приема, че процесният навес/барбекю засяга обекта на правото на собственост на ищеца и му създава пречки и неудобства за пълноценното упражняване на това негово право.

Построяването на процесния навес/барбекю от ответника е довело до трайно и продължително смущаващо въздействие върху имота, собственост на ищеца и е ограничило правото му като собственик да го ползва без смущения и ограничения.

Предвид това, съдът счита, че предявеният иск с правно основание чл.109 от ЗС ще следва да се уважи. Ищецът доказва, че неоснователното действие на ответника му пречи да упражнява своето право.

Предвид изхода на делото, ответникът следва да заплати на ищеца направените от него разноски в производството в общ размер на 780 лева, с оглед представения Списък на разноските по чл.80 от ГПК и приложените платежни документи.

По изложените съображения, ПАЗАРДЖИШКИЯТ РАЙОНЕН СЪД

РЕШИ:

По иска на Б. Д. К., с ЕГН *****, с адрес: с.С., общ.С., чрез процесуалния си представител Ч.С. Ч., адвокат от Адвокатска колегия -

Пазарджик, с адрес: гр.Пазарджик, ул.“*****” против ХР. П. БЛ., с ЕГН *****”, с адрес за призоваване: с.С., общ.С., обл.Пазарджик, с правно основание чл.109 от ЗС: ОСЪЖДА ХР. П. БЛ., с ЕГН *****”, с адрес за призоваване: с.С., общ.С., обл.Пазарджик да преустанови неоснователните действия, с които пречи на Б. Д. К., с ЕГН *****” да упражнява правото си на собственост в пълен обем върху притежавания от него недвижим имот, представляващ: УПИ II-общ, в кв.58 с площ от 410 кв.м., по плана на с.С., общ.С., при граници на имота: от две страни улици, УПИ III-общ и УПИ I-общ, ведно с изградената в същия жилищна сграда с площ от 61 кв.м., КАТО ПРЕМАХНЕ, изградената от него постройка на допълващо застрояване, разположена свободно на границата между УПИ II-общ с площ от 410 кв.м., собственост на ищеца и УПИ III-общ, както и на уличната регулация, от кв.58 по плана на с.С., общ.С., представляваща навес/барбекю.

ОСЪЖДА ХР. П. БЛ., с ЕГН *****”, с адрес за призоваване: с.С., общ.С., обл.Пазарджик да заплати на Б. Д. К., с ЕГН *****”, с адрес: с.С., общ.С., с процесуален представител Ч.С. Ч., адвокат от Адвокатска колегия - Пазарджик, с адрес: гр.Пазарджик, ул.“*****” разноси по делото в общ размер на 780 лева.

Решението подлежи на обжалване с въззивна жалба пред Пазарджишкия окръжен съд в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Съдия при Районен съд – Пазарджик: _____