

РЕШЕНИЕ

№ 704

гр. Пловдив, 26.05.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – ПЛОВДИВ, VII СЪСТАВ, в публично заседание на двадесет и осми април през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Стефка Т. Михова

Членове: Борис Д. И.
Мирела Г. Чипова

при участието на секретаря Ангелинка Ил. Костадинова
като разгледа докладваното от Борис Д. И. Въззивно гражданско дело №
20225300500876 по описа за 2022 година

Производството е по реда на чл. 258 и сл. от ГПК.

Делото е образувано по въззивна жалба на Б.А. И., ЕГН *****,
и Р.С. И., ЕГН *****, и двамата от гр. Асеновград, ул. ***, чрез
пълномощника им по делото адв. Стефан Н., против Решение №260026 от
21.02.2022г., постановено по гр.д. №344/2019г. по описа на Районен съд-
Асеновград, с което е бил отхвърлен предявения от тях против Т.Х. Г.,
ЕГН *****, и Р.К. Г., ЕГН *****, и двамата от с. Б., ул.
„***“, иск за премахване на построения въз основа на разрешение за
строеж №197/25.07.2018г. в сграда с идентификатор 00702.519.449.1 по
кадастралната карта на гр. Асеновград двускатен покрив с всички зидове
под него. В жалбата се излагат доводи за неправилност на решението,
като се иска отмяната му уважаване на предявения от жалбоподателите
иск.

Постъпил е отговор на въззивната жалба от ответните страни по
нея- Т.Х. Г., ЕГН *****, и Р.К. Г., ЕГН *****, и двамата от
с. Б., ул. „***“, чрез пълномощника им по делото адв. М.И., с който се
иска потвърждаване на решението.

Пловдивският окръжен съд, след като провери обжалваното решение съобразно правомощията си по чл.269 от ГПК, прецени събраните по делото доказателства по свое убеждение и съобразно чл. 12 ГПК и обсъди възраженията, доводите и исканията на страните, намери за установено от фактическа и правна страна следното:

Въззивната жалба е подадена в срок, изхожда от легитимирана страна и е насочена срещу подлежащ на обжалване съдебен акт, поради което се явява процесуално допустима.

При извършената служебна проверка на решението съобразно правомощията си по чл.269, изр. първо от ГПК съдът намери, че същото е валидно и допустимо и при постановяването му не е било допуснато нарушение на императивни материалноправни норми. Предвид горното и на основание чл.269, изр.2 от ГПК следва да бъде проверена правилността на решението съобразно посоченото в жалбата, като въззивната инстанция се произнесе по съществуващия между страните правен спор.

Първоинстанционният съд е бил сезиран с иск с правно основание чл.109 от ЗС.

От фактическа страна по делото няма спор между страните, а и се установява от приложените писмени доказателства, че ишците Б.А. И. и Р.С. И. са собственици в режим на съпружеска имуществена общност на самостоятелен обект в сграда с идентификатор 00702.519.448.1.6 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Асеновград, представляващ жилище- апартамент, находящ се в гр. Асеновград, ул. ***, както и на 65/318 идеални части от поземлен имот с идентификатор 00702.519.448 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Асеновград, а ответниците Т.Х. Г. и Р.К. Г. са собственици в режим на съпружеска имуществена общност на сграда с идентификатор 00702.519.449.1, с предназначение- друг вид сграда за обитаване, както и на 1/2 идеална част от поземлен имот с идентификатор 00702.519.449 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Асеновград, находящ се в гр. Асеновград, ул. ***. От приложените по делото писмени доказателства /скици на л.46 и л.49 от първоинстанционното дело/ и от показанията на разпитаните свидетели

Ц.П. и В.Т., които са съседни на процесните имоти, се установява, че сградата на ответниците е била построена през 1968-1969г., а тази, в която се намира апартаментът на ищците- след 1980г. Не се спори и че с разрешение за строеж №197/25.07.2018г., издадено от главния архитект на Община Асеновград на Т.Х. Г. е разрешено да извърши ремонт на покрива на съществуващата жилищна сграда в поземлен имот с идентификатор 00702.519.449 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Асеновград съгласно одобрен проект. От заключенията на приетите по делото две тройни технически експертизи, изготвени от разширен кръг от вещи лица- архитекти и инженери, притежаващи необходимите специални знания, се установява, че в изпълнение на издаденото им разрешение за строеж ответниците са извършили следните строителни дейности: премахнали са съществуващия тухлен надзид /30 см. съгласно представеното конструктивно обследване/, изградили са нов тухлен надзид с височина 45 см., стомановобетонен пояс 25/25см., без предвиденото по проект конзолно издаване от 30 см. за корниз, и нова дървена двускатна покривна конструкция с нови керемиди. В резултат на така извършеното строителство височината на билото на новоизградения двускатен покрив от съществуващата стара стоманобетонна плоча на сградата е 321 см., като същата е със 137 см. по- голяма от височината на билото на стария четиriskатен покрив на сградата- 184 см. Разстоянието от североизточния ъгъл на сградата на ищците до фасадата на сградата на ответниците е 2,65 м., а от западната страна от ниската част на новоизпълнения покрив до фасадата на сградата на ищците е 2,30 м. Според вещите лица извършеното строителство съответства на издадените строителни книжа с изключение на липсата на конзолна част /стреха/ на стоманобетоновия пояс. От заключението на съдебно-техническата експертиза, изготвено от вещото лице И.Г. /л.150-154 от първоинстанционното дело/ се установява, че собствената на ответниците сграда с идентификатор 00702.519.449.1 е имала чупка от югозападната си страна към сградата на ищците на разстояние от 3,10 м. до страничната граница на имота, която не е била покрита от стария четиriskатен покрив, и не е запазена при изграждане на новия, като в случай на запазването ѝ разстоянието между двете сгради би било 5,40 м. От заключението на вещото лице Й.Й. /л.265-268 от първоинстанционното

дело/ се установява, че посочената чупка между точки 48,25,38 и 37 на скицата към заключението към настоящия момент е оформена като веранда, която е под общ покрив с жилищната сграда. От приложения по делото план на покривната конструкция /л.77 от първоинстанционното дело/, на който е показан стария покрив на сградата, е видно, че посочената чупка е била покрита с отделен покрив от ламарина, който не е бил част от този на жилищната сграда. От заключението на тройната съдебно-техническа експертиза, изготвено от вещите лица арх. Р.И-Н., арх. Х.С. и арх. Х.Х. /л.381-392 от първоинстанционното дело/ се установява, че съобразно действащия застроителен и регулационен план на гр. Асеновград от 1993г. за УПИ ХХІХ- 2288, идентичен с поземлен имот с идентификатор 00702.519.448, се предвижда запазване на съществуващата двуетажна масивна жилищна сграда с идентификатор 00702.519.448.1, в която се намира притежавания от ишците самостоятелен обект, а за УПИ ХХХ-2287, идентичен със собствения на ответниците поземлен имот с идентификатор 00702.519.449 се предвижда ново нискоетажно жилищно застрояване, свързано със съседния УПИ І- 2286 по общата им странична регулационна линия. Според вещите лица собствената на ответниците сграда с идентификатор 00702.519.449.1, представлява търпим строеж без постоянен устройствен статут по действащия подробен устройствен план и попада в приложното поле на §53, ал.2 от ПЗР на ЗИД на ЗУТ /обн. в „Държавен вестник“, бр.101 от 2015г./.

Ишците твърдят, че така изпълненото строителство в сградата на ответниците смущава правото им на собственост и има вредно отражение върху притежавания от тях апартамент, тъй като видимостта от хола и детската им стая била нарушена от построенния двускатен покрив, който препречвал гледката от детската стая и влизането на дневна светлина. Твърдят, че сградата на ответниците не била на изискуемото по закон разстояние от страничната граница на имота им, а издаденото им разрешение за строеж било нищожно, тъй като не били спазени разпоредбите за разстоянието на новоизградения покрив до имота и обекта им, както и за височината му при такава близост до техния имот и обект.

Съгласно разпоредбата на чл.109 от ЗС собственикът може да иска

прекратяване на всяко неоснователно действие, което му пречи да упражнява своето право. Съгласно задължителните указания, дадени в т.3 от Тълкувателно решение №4/2015г. на ОСГК на ВКС за уважаване на иска с правно основание чл.109 от ЗС е необходимо ищецът да докаже, че неоснователното действие на ответника му създава пречки за използването на собствения му имот по-големи от обикновените /чл.50 ЗС/, като преценката за това кои въздействия са по-големи от обикновените и поради това са недопустими, е конкретна по всяко дело. По делото няма спор, а е и изяснено от приетите експертни заключения, че собствената на ответниците жилищна сграда няма постоянен статут по действащия регулационен план на гр. Асеновград, като според второто заключение на тройната съдебно-техническа експертиза същата съставлява търпим строеж по смисъла на §53, ал.2 от ПЗР на ЗИД на ЗУТ /обн. в „Държавен вестник“, бр.101 от 2015г./. Съгласно посочената разпоредба търпимите строежи, които нямат постоянен устройствен статут по действащ подробен устройствен план, могат при спазване на изискванията на закона да се преустроят вътрешно, да се променя предназначението им и да се ремонтират, без да се изменя външното им очертание в хоризонтално и вертикално отношение и без да се правят нови или да се укрепват носещите конструкции. От събраните по делото доказателства в случая се установява, че при извършените от ответниците действия по ремонт на покрива на жилищната им сграда е увеличена височината на надзида от 30 см. на 70 см., променен е вида на покривната конструкция- от четириискатна на двускатна, увеличен е обема на подпокривното пространство, завишена е със 137 см. височината на билото на покрива, както и площта на същия, в която е включена т.нар. чупка от югозападната страна на сградата, в резултат на което покривната конструкция се е доближила до сградата на ищите. Според настоящия състав на съда така извършените действия излизат извън кръга на допустимите такива съгласно цитираната законова разпоредба на §53, ал.2 от ПЗР на ЗИД на ЗУТ, доколкото изменят външното очертание на сградата в хоризонтално и вертикално отношение. При формиране на посочения извод съдът не кредитира заключението на тройната експертиза, изготвено от вещите лица арх. Р.И-Н., арх. Х.С. и арх. Х.Х., според което външните очертания на сградата не били променени, тъй

като в тази му част заключението, както и разясненията на вещите лица, дадени при приемането му, са необосновани, а отделно от това становището им се отнася до правен въпрос, свързан с подвеждането на установените факти спрямо хипотезата на правната норма, произнасянето по който е от компетентността на съда. Предвид горното извършените от ответниците действия по ремонт на покрива са в противоречие с разпоредбата на §53, ал.2 от ПЗР на ЗИД на ЗУТ и следва да се приемат за неоснователни по смисъла на чл.109 от ЗС. Същият извод се налага даже и да се приеме, че сградата на ответниците няма статут на търпим строеж, а на заварен от новия план законен строеж по смисъла на чл.49, ал.2 от ЗУТ, за което по делото не са ангажирани доказателства /строителни книжа/, но такива твърдения са налице в заключението на тройната съдебно-техническа експертиза, изготвено от вещите лица Л.Л., П.М. и Л.М.. В този случай по отношение на нея би била приложима разпоредбата на чл.53 от ЗУТ, която е идентична с тази на §53, ал.2 от ПЗР на ЗИД на ЗУТ. Действително разпоредбата на чл.50, т.1, б.Б от ЗУТ допуска по отношение на подобни сгради преустройство на таванско помещение чрез изграждане на надзид, но съгласно разпоредбата на чл.51, ал.1, изр.2 от ЗУТ при намалени разстояния до имотните граници спрямо нормативно установените, както е в случая, е необходимо съгласие на заинтересованите страни. В случая по делото няма спор, че такова липсва от страна на ищците, а представената декларация за съгласие от предходния собственик на имота им- Г.Д.К. е подписана преди значителен период от време- през 1972г., преди да е била построена сградата в имота му и същата се отнася за надстрояване на още един етаж, т.е. за действия, които евентуално тогава са били допустими, но вече не са съобразно действащата към момента нормативна уредба и актуалния регулационен план. Ето защо ответниците не биха могли да черпят права за извършване на оспореното по настоящото дело преустройство от така даденото тогава съгласие. Предвид горното по отношение на собствената на ответниците сграда са приложими ограниченията за извършване на строителни дейности, уредени в разпоредбата на §53, ал.2 от ПЗР на ЗИД на ЗУТ, респ. чл.53 от ЗУТ, целта на които е да не се допусне удължаване на експлоатацията на строеж без постоянен устройствен статут по действащия регулационен

план и строителството в имота да бъде приведено в съответствие с предвижданията на последния. Без значение за извода за неправомерност на извършените от ответниците действия в случая е обстоятелството, че същите са извършени въз основа на надлежно издадено разрешение за строеж, тъй като съгласно формираната трайна съдебна практика в производството по иск с правно основание чл. 109 от ЗС съдът разполага с правомощие да упражни косвен съдебен контрол за законосъобразност върху издадените строителни книжа по искане на заинтересован собственик, чийто права засягат и който не е участвал в производството по издаването им, и наличието на такива не е пречка за уважаване на иска. В случая разрешението за строеж е нищожно като издадено в противоречие със закона, поради което и същото не може да санира извършените в противоречие със закона строителни дейности.

От показанията на разпитаните по делото свидетели Ц. И. и В.Р. се установява, че така изграденият от ответниците по-висок покрив пречи на влизането на слънчева светлина в детската стая и част от хола на ищците сутрин при изгрева на слънцето. Обстоятелството, че покривът закрива и засенчва част от прозореца на детската стая на ищците, както и че новото му очертание във вертикално отношение силно повлиява и закрива гледката в перспектива от прозорците на хола и детската стая, се установява и от приложения към експертизите снимков материал. В този смисъл е и заключението на приетата съдебно-техническа експертиза, изготвено от вещото лице Г.Д. /л.254-261 от първоинстанционното дело/, съгласно което навлизането на слънчева светлина през прозорците на хола и детската стая, които са със североизточно изложение, е твърде малко и достига само в горната част на стените, тъй като слънцето може да ги огрява само сутрин, когато е ниско, а сега бива закривано от новия двускатен покрив. Така направеният от вещото лице извод е обоснован и в пълно съответствие с опитните правила, като същият се подкрепя от свидетелските показания, поради което и следва да бъде кредитиран. Действително в заключенията на вещото лице Д.С., както и на тройната експертиза на вещите лица Л.Л., П.М. и Л.М. се приема, че новоизграденият покрив не пречи на достъпа на дневна светлина през прозорците на помещенията на ищците, но така направеният извод не се отнася за прякото навлизане на слънчеви лъчи в същите, а само за

осветеността на помещенията. Следва да се отчете и обстоятелството, че при формиране на извода си вещите лица правят предположения, тъй като нямат преки впечатления и наблюдения за ситуацията в помещенията в различните часове на деня и по-специално сутрин при изгрева на слънцето. При така събраните по делото доказателства следва да се приеме, че новоизграденият покрив на сградата на ответниците действително създава на ищите пречки за пълноценното ползване на жилището им, тъй като силно ограничава прякото навлизане на слънчева светлина в две от помещенията им, които са със североизточно изложение, и повлиява на видимостта от тях в перспектива, с което влошава комфорта на обитаването им. Ето защо ищите имат правото по чл.109 от ЗС за искат от ответниците преустановяване на така създаденото състояние, което им пречи да използват пълноценно апартамента си. С предявения иск ищите искат осъждане на ответниците да премахнат изцяло построения въз основа на разрешение за строеж №197/25.07.2018г. в сграда с идентификатор 00702.519.449.1 по кадастралната карта на гр. Асеновград двускатен покрив с всички зидове под него. Доколкото обаче пречки за ищите създава само частта от покрива, която препятства достъпа на слънчева светлина в помещенията им и закрива гледката от тях в перспектива, а действията на ответниците по изграждането му са неправомерни само доколкото е била увеличена височината му спрямо билото на стария покрив на сградата, то ответниците следва да бъдат осъдени да премахнат новоизградения покрив и зидовете под него само в тази им част, с която е превишена със 137 см. височината на билото на стария покрив, като приведат височината на билото на покривната конструкция до нивото ѝ от преди изграждане на новия покрив, а именно- до 184 см. от съществуващата стоманобетонна плоча. Предвид горното обжалваното решение следва да бъде отменено, като вместо него се постанови ново решение в посочения смисъл, като в частта ѝ, с която се иска цялостно премахване на покрива и всички зидове под него исковата претенция се отхвърли.

Като ирелевантни за изхода на спора следва да се преценят доводите на ответниците, че сградата на ищите не била построена на изискуемото от закона отстояние от границата на имота им.

Действително от заключението на вещото лице Й.Й. се установява, че сградата на ищите в контактната ѝ зона с тази на ответниците е на 2,11 м. от страничната имотна граница с имота на ответниците, с което не е спазено отстоянието от 3 м. съгласно представената скица-виза за проучване и проектиране. Това обстоятелство обаче в случая няма съществено значение, тъй като сградата на ищите, въпреки така допуснатото при строителството ѝ отклонение, е с постоянен устройствен статут по действащия регулационен план, а сградата на ответниците, която също не е на необходимото отстояние от регулационната граница, не е с такъв статут и спрямо нея се прилагат посочените в цитираните по-горе разпоредби ограничения за преустройството ѝ, като същата съгласно чл.53а от ЗУТ подлежи на премахване при реализацията на предвижданията на плана. Не могат да бъдат споделени и доводите на ответниците, че така извършеното от тях строителство на нов покрив било по-благоприятно за ищите в сравнение със строителството на предвидената по плана триетажна сграда с височина от 10 м. на калкан със сградата в поземлен имот с идентификатор 00702.519.500. В нито едно от заключенията на приетите по делото технически експертизи не е направен подобен извод, като в заключенията на единичните експертиза на вещите лица И.Г. и Г.Д. изрично е прието, че строителството на предвидената по план сграда на калкан със сградата в съседния имот от север би било по-благоприятно за ищите, което според настоящия състав на съда съответства на правилата на логиката, тъй като евентуална нова сграда на калкан не би могла да ограничи достъпа на светлина и гледката в перспектива повече от вече изградената сграда в имот с идентификатор 00702.519.500.

С оглед изхода на делото обжалваното решение следва да бъде отменено и в частта му за разноските. Съгласно разпоредбите на чл.78, ал.1 и ал.3 от ГПК всяка от страните следва да заплати на другата страна направените по делото разноски, съразмерно на уважената, респ. отхвърлената част от претенцията. В производството пред първата инстанция ищите са направили разноски в размер на 3985,50 лв., а в производството пред въззивната инстанция- 785,96 лв. съгласно представените списъци по чл.80 от ГПК. Общият размер на направените от тях разноски за двете инстанции възлиза на 4771,46 лв., от които с

оглед частичното уважаване на претенцията им следва да им се присъдят половината, а именно- 2385,73 лв. Ответниците са направили разноски за първата инстанция в размер на 2727 лв. и разноски за въззивната инстанция в размер на 700 лв., или общо 3427 лв., от които с оглед частичното отхвърляне на иска следва да им се присъдят 1713,50 лв.

По изложените съображения съдът

РЕШИ:

ОТМЕНЯ Решение №260026 от 21.02.2022г., постановено по гр.д. №344/2019г. по описа на Районен съд- Асеновград, като вместо него **ПОСТАНОВЯВА:**

ОСЪЖДА Т.Х. Г., ЕГН *****, и Р.К. Г., ЕГН *****, и двамата от с. Б., ул. „***, да прекратят неоснователните си действия, с които пречат на Б.А. И., ЕГН *****, и Р.С. И., ЕГН *****, и двамата от гр. Асеновград, ул. ***, да упражняват правото си на собственост върху самостоятелен обект в сграда с идентификатор 00702.519.448.1.6 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Асеновград, представляващ жилище- апартамент, находящ се в гр. Асеновград, ул. ***, както и на 65/318 идеални части от поземлен имот с идентификатор 00702.519.448 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Асеновград, като приведат височината на билото на покривната конструкция на собствената им сграда с идентификатор 00702.519.449.1, с предназначение- друг вид сграда за обитаване, построена в поземлен имот с идентификатор 00702.519.449 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Асеновград, находящ се в гр. Асеновград, ул. ***, до нивото ѝ от преди извършване на разрешения с разрешение за строеж №197/25.07.2018г., издадено от главния архитект на Община Асеновград, ремонт на покрива, а именно- до 184 см. от съществуващата таванска стоманобетонна плоча на сградата, като **ОТХВЪРЛЯ** исковата претенция в частта ѝ, с която се иска осъждане на ответниците да премахнат изцяло построения въз основа на разрешение за строеж №197/25.07.2018г. в сграда с идентификатор 00702.519.449.1 по кадастралната карта на гр. Асеновград двускатен покрив с всички зидове под него.

ОСЪЖДА Т.Х. Г., ЕГН *****, и Р.К. Г., ЕГН *****, и двамата от с. Б., ул. „***“, да заплатят на Б.А. И., ЕГН *****, и Р.С. И., ЕГН *****, и двамата от гр. Асеновград, ул. ***, сумата от 2385,73 лв.- разноси по делото.

ОСЪЖДА Б.А. И., ЕГН *****, и Р.С. И., ЕГН *****, и двамата от гр. Асеновград, ул. ***, да заплатят на Т.Х. Г., ЕГН *****, и Р.К. Г., ЕГН *****, и двамата от с. Б., ул. „***“, сумата от 1713,50 лв.- разноси по делото.

Решението подлежи на касационно обжалване пред Върховния касационен съд в едномесечен срок от връчването му на страните.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____