

РЕШЕНИЕ

№ 24

гр. Девин, 07.03.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – ДЕВИН в публично заседание на седми февруари през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Илияна Р. Ферева - Зелева

при участието на секретаря Славка Р. Зайцева
като разгледа докладваното от Илияна Р. Ферева - Зелева Гражданско дело № 20205410100373 по описа за 2020 година

Производството е образувано по искова молба, с която са предявени искове по чл.109 ЗС и чл.54, ал.2 ЗКИР / вписана вх. рег. 1159, акт № 144, том I, Д № 502/17.11.2020г. на СВ Девин/ от Р. С. Б., с ЕГН *****, от с. Б., общ. Д., обл. См., ул.Р. №*, чрез пълномощник адв. Н.М. П., с адрес: гр.Д., обл. См., ул. Ал. К. № * **против** Д. СТ. Б., с ЕГН *****, от с. Б., общ. Д., обл. См., ул. Р. № *, за осъждането му да прекрати неоснователните си действия, изразяващи се в ограничаване на достъпа до собствения му имот - гараж, който е придобил на основание чл.77, във връзка с чл.79, ал.1 ЗС, чрез непрекъснато и необезпокоявано давностно владение в продължение на повече от 25 години от 1988г. до сега, съставляващ проектен идентификатор 03112.67.7.1 по КККР на с. Б., одобрени със Заповед № РД-18-121/21.02.2019г. на Изпълнителен директор на АГКК, състоящ се от 2 надземни етажа, с проектна площ 24 кв.м., чрез изградена от ответника ограда около гаража от бетон, колове и метална мрежа, на която ограда от северната страна, от към пътя е поставил врата, заключена с катинар, а около гаража е поставил 10 кошера с пчели, празни и пълни, които ответникът да премахне, тъй като с тези действия ответникът пречи на ищеца да упражнява правото си на собственост, според предназначението на процесния гараж и в съответния обем на правото на собственост.

С иска на основание чл.109 ЗС е предявен и иск на основание чл.54, ал.2 ЗКИР да приеме за установено по отношение на ответника, че относно процесния гараж, с проектен идентификатор 03112.67.7.1 по КККР на с. Б., състоящ се от 2 надземни етажа, с проектна площ 24 кв.м. е допусната непълнота и/или грешка, която да се отстрани и да се отрази в комбинирана скица, като гаража с проектен идентификатор 03112.67.7.1 се запише на името на ищеца в КККР на с. Б., въз основа на приет от СГКК – Смолян проект за изменение на КККР на с. Б. за сграда в ПИ с идентификатор 03112.67.7 по КККР на с. Б.. Претендира за направените разноски по водене на делото.

В исковата молба ищецът поддържа твърдения, че през 1987г. в землище на АПК е започнал строеж на гараж, в терен отреден за това и на 17.03.1988г. е подал молба до Председателя на АПК "В." гр. Д. за оказване на съдействие по одобряването му. За разглеждане на подадената от него молба от кмета на с. Б. е била назначена комисия, от която е бил съставен протокол от 05.04.1988г., в който е констатирано, че строежа е се намира в м. "Б.. авл.", собственост на АПК - Д., в място засято с люцерна и отредила гаража да се изгради в горния край до пътя, с размери 7/5 м. и площ 35 кв.м., с вход откъм улицата. На 14.12.1988г. е било издадено Разрешение за строеж № 3 от ОбНС – Д., с което разрешава на ищеца да построи гараж в м. "Б. авл.", земл. на с. Б., при спазване на дадена строителна линия и ниво. През 2002г. в издадено от община Д. Удостоверение изх. № 989/09.10.2002г. е уточнено, че построеният от ищеца гараж въз основа на строително разрешение № 3/14.12.1988г., попада извън чертите на регулацията на с. Б.. Твърди още, че на 19.06. 1992г. с писмен договор за покупко продажба, сключен в присъствие на кмет и секретар на кметство с. Б. е закупил нива в м. "Б.. авл." от 50 кв.м., а през 1998г. е подал декларация по чл.14 ЗМДТ, с която е декларира собственоост на земя, с площ 30 кв.м. и застроена площ 24 кв.м., представляваща гараж, състоящ се от 2 надземни етажа, построен през 1980г., с масивна конструкция и РЗП от 48 кв.м. През 2013г. е подал молба до кмета на община Д. за узаконяване на гаража, съгласно § чл.127, ал.2 ЗУТ, в сила от 26.11.2012г. Направил искане за съставяне на проект за изменение на КKKP на с. Б., с нанасяне на нов обект в КKKP - сграда с проектен идентификатор 03112.67.7.1, с правоъгълна форма, повдигната в червен цвят, проектна площ 24 кв.м. и предназначение хангар, депо, гараж, със застроена площ 24 кв.м. и размери 4/6м. и се състои от 2 надземни етажа, изграден от тухли и бетонна плоча, съобразно издадено Разрешение за строеж № 3/14.12.1988г. на ОбщНС – Д.. Твърди, че Договора от 19.06.1992г. за покупко-продажба на недвижимия имот - нива, с площ 50 кв.м., сключен в писмена форма е поставил начало на давностно владение върху имота. От построяване на гаража и досега ползва първия етаж за склад, а на втория етаж паркира лек автомобил, марка: ВАЗ, модел: 21013, рег. № ***** и лек автомобил, марка: ВАЗ, модел: 21093, рег. № *****. От преди няколко години ответникът без никакво правно основание сключил с катинар първия етаж от гаража, а около него поставил 10 кошера пчели, с което е ограничил достъпа му до имота, което обуславя правен интерес от иска по чл.109 ЗС, с който желае да защити правото си собственоост, което не може да упражнява според предназначението на имота. Правото на собственоост е придобил на основание чл.77, във връзка с чл.79, ал.1 ЗС, чрез непрекъснато и необезпокоявано давностно владение в продължение на повече от 25 години след 1988г., респ. 1992г., което ответникът оспорва.

Ищецът твърди, че е налице непълнота в КKKP, поради което предявява иск на основание чл.54, ал.2 ЗКИР за отстраняването и по съдебен ред, тъй като е свързана със спор за собственоост, чрез отразяване в комбинирана скица на гаража с проектен идентификатор 03112.67.7.1 на името на ищеца в КKKP на с. Б., одобрени със заповед № РД-18-121/21.02.2019г., въз основа на проект за изменение на КKKP на с. Б. за сграда в ПИ с идентификатор 03112.67.7 по КKKP на с. Б..

В срока по чл.131 ГПК от ответника, чрез адв. П. М. е представен писмен отговор, с който оспорва иска като поддържа, че изграденият от ищеца гараж, не е изграден въз основа на разрешение за строеж №

3/14.12.1988г. издадено от ОБНС – Д., поради липса на описание на имота. Имотът не е индивидуализиран и в Удостоверение изх. № 989/09.10.2002г. на община Д. и тези документи не доказват право на собственост. Ищецът не е придобил това право и на основание Договор от 19.06.1992г. за покупко-продажба на недвижим имот нива в м. "Б.. авл.", тъй като договорът е сключен в писмена форма, поради което не е действителен и в него липсва описание на имота. Подадената декларация по ЗМДТ също не го прави собственик. Твърди, че този имот е собственост на Т. Ахм. Б., починал на 15.11.1960г., възстановен с Решение на ПК № 7/07.06.1995г. по преписка № 2408/24.02.1992г. В полза на неговите наследници е съставен Нотариален акт за собственост на недвижими имоти, възстановени по ЗСПЗЗ №121, том II, Д № 469/1997г. от дата 10.09.1997г. от съдия в РС Девин, посочен в позиция 13 в местността „Др.“, с № 067007, с площ от 1,632 декара, поделен с доброволна делба. Построеният от ищеца гараж е без необходимите строителни книжа, а приложеният договор от 19.06.1992г. за покупко-продажба на недвижимия имот нива, с площ 50 кв.м. няма вещнотранслативен ефект, понеже не е сключен в посочената от чл.18 ЗЗД нотариална форма, поради което не е прехвърлил правото на собственост на имота и не е доказателство за начало на давностно владение върху имота, тъй като ответникът е упражнявал фактическото владение от 1992г. до сега. Само той реално и фактически го е владял целият имот, поради което ищецът не е станал собственик по давност. Претендира за присъждане на направените по делото разноски.

В съдебно заседание ищецът, лично и с адв. П., поддържат иска по съображения, че от представения нотариален акт и от останалите писмени доказателства - строително разрешение от декември 1988г., е доказано правото на собственост на ищеца, придобито по давностно владение, а от гласните доказателства са доказани неоснователните действия на ответника, с които пречи на ищеца да упражнява това право в неговия пълен обем да ползва имота, според неговото предназначение. Претендира за сторените разноски по делото.

Ответникът лично и с адв. М., оспорват иска като неоснователен и претендира за присъждане на сторените разноски. Ищецът не е доказал предпоставките за уважаване на иска, в неговото разрешение за строеж не е посочен номер на имот, нито граници и площ, нито че издаденото разрешение е за строеж на два етажа, а гаражът се намира в имот, собственост на ответника. Имотът не е индивидуализиран и в приложения писмен договор, а показанията на разпитаните свидетели като противоречиви и заинтересовани от изхода на делото да не бъдат кредитирани от съда.

Съдът, прие от фактическа и правна страна следното:

Установи се, че през лятото на 1987г. ищецът е започнал строеж на гараж в края на блок от землището на АПК, във връзка с който е подал молба от 17.03.1988г. до Председателя на Бригадния съвет при АПК „В.“ – Д. за отреждане на терена.

На 05.04.1988г. на основание устна заповед на кмета на с. Б. е назначена комисия, която извършила оглед на терена и съставила протокол по искането на ищеца за построяване на собствен гараж в м. "Б.. авл.", собственост на АПК - Д., до пътя, с размери 7/5 м. и площ 35 кв.м. с вход откъм улицата.

На 14.12.1988г. е било издадено Разрешение за строеж № 3/14.12.1988г. ОБНС – Д., с което разрешава на ищеца да построи гараж в м. "Б. авл.", земл. на с. Б., при дадена строителна линия и при спазване на архитектурен и конструктивен план.

На 19.06.1992г. е бил подписан писмен договор за покупко-продажба на недвижим имот - нива в м. "Б.. авл." между Б. В. Б. от една страна, като продавач и ищеца Р. С. Б., като купувач, за продажба на нива в м. "Б. камък" от 50 кв.м. за сумата от 1 000.00 лева

Договорът е подписан в присъствие на В. Вл. В. - секретар на кметство - с. Б. и кмет М. Ч..

На 31.03.1998г. ищецът е подал декларация по чл.14 ЗМДТ с вх. № 14094, в която е декларира, че е собственик на земя, с площ 30 кв.м. и застроена площ 24 кв.м., представляваща гараж, състоящ се от 2 надземни етажа, построян през 1980г., с масивна конструкция и РЗП от 48 кв.м.

На 15.07.2020г. от община Д., отдел Местни данъци и такси по искане на ищеца е издадено Удостоверение за декларираните данни, от което се установява, че ищецът е декларира с декларация вх. № 14094/31.03.1998г. - земя 30 кв. м. и гараж, с обща площ 48 кв.м.

От община Д. е издадено Удостоверение за наличие или липса на задължения изх. № 7103002863/10.06.2020г., от което става ясно, че няма неплатени данъчни задължения.

От община Д. е издадено Удостоверение изх. № 989/09.10.2002г., от което става ясно, че гаражът построен, въз основа на строително разрешение № 3/14.12.1988г. от ищеца Р. С. Б., попада извън чертите на регулацията на с. Б..

От ищеца е подадена молба от 16.07.2013г. до кмета на община Д. за узаконяване на процесния гараж, съгласно изменение на §127, ал.2 ЗУТ, в сила от 26.11.2012г.

От приложено Удостоверение за приемане на проект за изменение на КККР на с. Б. № 25-153453/07.07.2020г. за сграда в ПИ с идентификатор 03112.67.7 по КККР на с. Б., одобрени със заповед № РД-18-121/21.02.2019г. на ИД на АГКК се установи, че е внесен проект за изменение чрез нанасяне на нов обект в КККР: сграда с проектен идентификатор 03112.67.7.1, с приложена графична част в ПИ с идентификатор 03112.67.7 по КККР на с. Б., с правоъгълна форма, повдигната в червен цвят, проектна площ 24 кв.м. и предназначение: хангар, депо, гараж.

На 15.10.2021г. ищецът се е снабдил с Нотариален акт за собственост върху недвижим имот № 131, том III, рег. № 5156, Д № 497/2021г., съставен от нотариус Цв. П., с рег. № 455 в регистъра на НК на Р.България с район на действие Районен съд – Девин, с който Р. С. Б. и Р. Здр. Б.а са признати за собственици в режим на СИО на основание отстъпено право на строеж и строителство върху имот сграда с идентификатор 03112.67.7.1 по КККР на с. Б., одобрени със заповед № РД № 18-121/21.02.2019г. на ИД на АГКК – София, последно изменение на КККР, засягащо сградата със заповед № 18-9358/23.08.2021г. на началника на СГКК – Смолян, в м. „Др.“, съгласно скица № 15-1093845/08.10.2021г. на СГКК – Смолян, със застроена площ 24 кв.м., брой етажи – 2, брой самостоятелни обекти в сградата – няма данни, с предназначение – хангар, депо, гараж,

построена в имот с идентификатор 03112.67.7 по КККР на с. Б., одобрени със заповед № РД № 18-121/21.02.2019г. на ИД на АГКК – София, с административен адрес местност „Др.“, с площ 1 632 кв.м., с предназначение на територията – земеделска и начин на трайно ползване – нива, 10 категория, с номер по предходен план 067007, при съседи на имота с идентификатори: 03112.67.8, 03112.67.9, 03112.500.1, 03112.66.55 и 03112.67.6.

От ответника е представено Удостоверение за наследници № 62/01.04.2004г., от което се установява, че ответникът е един от наследниците - внук на Т. Ахм. Б., починал на 16.11.1960г.

В полза на наследниците е съставен Нотариален акт за собственост на недвижими имоти, възстановени по ЗСПЗЗ, № 121, том II, Д № 469/1997г. от съдия при Районен съд – Девин, с който на основание чл.483, ал.1 ГПК са признати на основание влязло в сила решение на ПК – Д. от 07.06.1995г. по чл.14, ал.1, т.1 ЗСПЗЗ и чл.18ж, ал.1 ППЗСПЗЗ за собственици по наследство от Т. Ахм. Б., от с. Б. на недвижими имоти, находящи се в землището на с. Б., ЕКНМ 03112, общ. Д., обл. Пл., между които с т.13 са признати за собственици на нива в местността "Др.", с площ от 1.631 дка, десета категория, парцел № 7 от масив № 67, съставляващ имот № 067007 по картата на землището, при граници и съседи: имот № 067009 на наследници на Б. Ант. Б., имот № 067008 на З. Ас. Б., кад. № 067006 - др. селскостопанска територия, кад. № 000366 - полски път, кад № 000244 - населено място, означен на скица № 103/17.03.1995г. по плана на с. Б., ЕКНМ 03112, общ. Д..

На 24.08.2004г. е постигната спогодба за делба на наследствените имоти, според която в дял на Д. СТ. Б. и Р. В. П. се възлага нива от 1.632 дка, десета категория, местност "Др.", имот № 67007 по картата на землището, при граници и съседи: № 67009 - нива на насл. на Б. Ант. Б.; № 67008 - нива на насл. на З. Ас. Б.; № 67006 - друга селскостопанска територия на Км. с. Б., № 366 - полски път на Км. с. Б. и № 244 - населено място на Км. с. Б..

Представено е удостоверение и скица - проект, издадени от СГКК относно приемане на проект за изменение на КККР на с. Б. за нанасяне на сграда 01, в поземлен имот 03112.67.7 за нанасяне на сграда с проектен идентификатор 03112.67.7.1, с проектна площ 24 кв.м., с предназначение хангар, депо, гараж.

От показанията на св. С. Л. Р. се установи, страните имат спор за построен от ищеца гараж, в м. Б. авл., в с. Б., построен на два етажа, с тухли и циментова плоча по време на ТКЗС от Р. Б.. На първия етаж има ограда, на оградата има врата, на втория етаж има портал и се отваря откъм пътя. Има метална ограда Има врата близо до гаража, дървена и на вратата има катинар. Под гаража има от 7 до 10 пчелни кошери. Със затворена врата ищецът не може да влезе, оградата му пречи да изкара колата.

Св. Р. Ст. Ап. установява, спорът между страните е за гараж, намиращ се в с. Б., построен от ищеца на два етажа с тухлени стени и плоча в м. „Б. авл.“, която е различна от местност „Др.“ в с. Б.. Първият етаж от гаража има дървена врата, вторият етаж има портал, желязна врата, граничи с път. Има висока ограда и кошери, които са поставени от ответника и са залепени за стената за гаража. Имотът е заграден, заедно с гаража, което пречи на ищеца да го ползва.

Св. Б. П. Х. установява също, че спорът между страните е за

изграден от ищеца гараж, който се намира в с. Б. местност „Др.“. Земята е на Б.и, а ищецът е построил гараж. Ответникът ползва постоянно този имот, защото мястото е негово. Не е спирал да го обработва, заградил го е и не пречи на ищеца да влиза от първия етаж, като му е оставил три метра. Ответникът е сложил в имота пчелни кошери и си е заградил имота. На оградата има врата, от която влиза и я заключва с верига и катинар.

Св. Св. Тр. Арн. установи, спорът между страните е за гараж в м. „Др.“, с. Б., построен в имота на ответника. Този имот е на Д. Б., който го работи постоянно от дълги години. Гаражът е на два етажа, като входа на втория етаж е от шосето. На втория етаж е колата на ищеца, която не е виждал да се изкарва от гаража. Ищецът може да влиза на първия етаж, защото от западната страна ответникът му е оставил три метра разстояние, където може да постави стълба. До гаража има пчели на ответника, но те попадат в неговия имот. Имотът на ответника е заграден с мрежа, а гаража попада в оградата на имота. Само ответника ползва имота, който е получил чрез делба на имоти, наследени от неговия дядо. Имотът е заграден от ответника и го ползва, като го засажда. Местността се казва „Др.“ и гаражът е в тази местност. От западната страна на гаража ответникът е оставил място на ищеца да минава.

Вещото лице инж. Д. С. установява, след извършена проверка в община Д. и ОСЗ Д. и направен оглед и замерване на имота в присъствието на двете страни е установено:

1. Съгласно информацията от ОСЗ - Д. може да се приеме, че м. "Б.. авл.", м. "Б. авл.", м. "Б. камък" и „Др.“ са наименования на една и съща местност в землището на с.Б., обединени в КВС под наименованието „Др.“.

2. Поземлен имот с идентификатор 03112.67.7 по КKKP на с. Б., одобрени със Заповед № РД-18-121/21.02.2019г. е записан в местността „Др.“, за която местност се използват и горните три наименования.

3. Имот с идентификатор 03112.67.7 по КKKP на с. Б., одобрени със Заповед № РД-18-121/21.02.2019г. е записан на н-ци на Т. Ахм. Б. и е с площ 1632 кв.м.

4. Конструкцията на гаража с проектен идентификатор 03112.67.7.1 е масивна, монолитна, стоманобетонена, състои се от колони, греди, междуетажна и покривна плоча. Стените са тухлени, върху бетонов пояс, като на първо ниво за северната стена е използвана съществуващата стоманобетонена подпорна стена, която укрепва пътя. Сградата е с размери 4.05/6.05 метра или 24 кв.м. Таванът е стоманобетонена едноскатна плоча.

5. Около процесния гараж съществува ограда. От към пътя оградата е мрежа на бетонови колове, като до гаража е метална рамка с мрежа - 2-3 метра. От северозапад има ограда от мрежа на метални и дървени колове. Между гаража и мрежата се намира част от подпорната стена на пътя, с височина 2.20 м.

Въпросната ограда огражда място около 1 дка, като източната му част е в регулация и е извън площта на имот с идентификатор 03112.67.7.

6. От към пътя, в източната част на ограденото място има портална врата /метална, с мрежа/, която се заключва с катинар.

7. В момента на огледа, в ограденото място имаше пет пчелни кошера под навеса и три извън него, на около 5 метра от сградата или общо осем кошера.

Тъй като порталната врата е заключена, а оградата е висока, няма свободен достъп до първото ниво на процесната сграда на ищеца, през имота на ответника.

8. На отвора на първия етаж от сградата има дъски, но те не пречат да се влезне вътре в помещението. Не може да се каже, че играят ролята на врата.

Представена е скица, върху която е означена съществуващата ограда и пчелните кошери.

За гаража не се откриват строителни книжа. Няма одобрен проект, по който да се види какво е предвидено.

Сградата е построена до път с подпорна стена с височина около 2.20 м., като за второто ниво подходът е автомобилен и е от към пътя, от североизток. За първото ниво, което не може да се използва за гараж, тъй като е на по-ниско ниво и няма път, входът е от югозапад, като е оставен отвор по цялата ширина между колоните. Първото ниво е в недовършен вид.

1. За процесния гараж не се открива в Общината издадена скица/виза за проектиране, от която да се вижда къде е ситуирана сградата. Причина за това е най-вероятно фактът, че гаражът е извън регулация.

2. Не се откриват строителни книжа за изграждането на гаража. Няма одобрен проект и протокол за дадена строителна линия и ниво.

3. От дясната страна на гаража, както и от лявата има подпорна стена. От дясната страна подпорната стена е с височина 2.20 м. и в момента не може да се минава, но може да се постави стълба, с която да се слиза. В бъдеще може да се оформи и постоянен подход. □

При огледа, ответникът по делото сподели, че от дясната страна ще позволи на ищеца да си направи подход към първото ниво и такава възможност има. Ако това се реализира, ще е необходимо да се отдели място и от югозападната страна на гаража, от където е оставен отвор за входа на първото ниво. В момента на огледа между сградата и разораната част от имота има 50-60 см.

4. Мястото от дясно на гаража или иначе описано: Мястото между гаража и оградата, разположена на североизток от нея, с ширина 2.80 м и площ 18 кв.м. не се използва от ответника за засаждане на земеделски култури. То в момента не се работи и е обрасло с ниски бурени.

Пчелните кошери са разположени от противоположната страна, на югоизток от гаража - под навес, покрит с ламарина и извън него.

При тези данни от фактическа страна, от правна съдът прие следното: Искът е предявен на основание чл.109 ЗС, който дава защита на собственика, срещу всяко лице, което му пречи да упражнява правото си на собственост в пълен обем. Съгласно т.3 от [ТР № 4/2017 г. по т. д. № 4/2015 г. на ОСГК](#) на ВКС, за уважаване на иска с правна квалификация по [чл. 109 ЗС](#) е необходимо ищецът да докаже, че неоснователното действие на ответника му пречи да упражнява своето право. Ищецът носи тежестта да докаже, не само че е собственик на имота и че върху този имот ответникът е осъществил неоснователно въздействие /действие или бездействие/, но и че това действие или бездействие на ответника създава за ищеца пречки за използването на собствения му имот по-големи от обикновените. Ищецът следва да докаже правото си на собственост и обстоятелствата, които са

предизвикали правния интерес от търсената с иска защита, да се предотвратят неоснователните действия и последиците от тях.

Установи се, че спорът между страните е за изграден гараж от ищеца през 1987г., с проектен идентификатор 03112.67.7.1, представляващ масивна, монолитна, стоманобетонова сграда, състояща се от колони, греди, междуетажна и покривна плоча, с размери 4.05/6.05 метра или 24 кв.м. на две нива, като за второто ниво подходът е автомобилен и е от към пътя, от североизток, а първото ниво не може да се използва за гараж, което е в недовършен вид. За процесния гараж не са открити в Общината издадена скица/виза за проектиране, от която да се вижда къде е ситуирана сградата, тъй като е извън регулация. Не са открити строителни книжа за изграждането на гаража - няма одобрен проект и протокол за дадена строителна линия и ниво.

Няма спор, че съгласно представения от ищеца Нотариален акт за собственост върху недвижим имот № 131, том III, рег. № 5156, Д № 497/2021г., съставен от нотариус Цв. П., с рег. № 455 е признат за собственик на сграда с идентификатор 03112.67.7.1. Ответникът е собственик, съгласно нотариален акт за собственост № 121, том II, Д № 469/1997г. от съдия при Районен съд – Девин на имот с идентификатор 03112.67.7, в който е построен процесния гараж. Прекратяване на неоснователните действия от ответника е предпоставено от състоянието на допустимост или търпимост на строежа. Съгласно чл.55 ЗТСУ / отм./, която намира приложение, предвид датата на представеното от ищеца разрешение на строеж № 3/14.12.1988. от ОБНС, строежи могат да се извършват само ако са разрешени според закона и разпоредбите за неговото приложение. Разрешенията се издават на определените от тези разпоредби лица по установен ред и конкретно за съответната постройка - по вид, размери, обем, етажност, месторазположение, отстояния и др. Разрешението за строеж предполага, че са били спазени изискванията и условията за издаването му, необходими за неговата валидност като административен акт, а освен това, че произтичащите правомощия са правомерни, че съответстват на повелителните разпоредби на закона. Разрешение за строеж важи за разрешеното с него строителство и подлежи на зачитане от собствениците на съседни имоти, а строежът извършен при спазване на условията в издаденото разрешително, се счита за законен.

В случая изградеността от ищеца гараж е без издадени строителна линия и архитектурен план, поради което имотът е бил възстановен на наследодателя, без да са отчетени пречки за възстановяването му по смисъла на чл.10, ал.7 ЗСПЗЗ. Когато извършения строеж е без разрешение или в отклонение от издаденото разрешение, заинтересованият собственик не е длъжен да търпи ограниченията, които произтичат за неговото право на собственост от създаденото състояние, когато е нетърпимо според закона. При нетърпимост на същото всяко отклонение от разрешението или строителните книжа следва да се счита за съществено в случаите, когато се нарушават действащите нормативи, по които следва да се осъществи строежа. Когато издаденото разрешение за строеж не съответства на изискванията на материалния закон и процесуалния закон за неговото издаване, то се приравнява на пълна липса на разрешение за строеж и не поражда действието си, когато е лишено от законно основание. От съвкупната преценка на събраните гласни и писмени доказателства се установи, че

изграденият от ищеца гараж, който попада изцяло в имота на ответника е в отклонение от действащите към момента на застрояването правила и нормативи, съгласно чл.91 и сл. от Наредба №5 от 1969г. за териториално и селищно устройство /отм. ДВ бр.48/26.05.1995г., в сила от 26.07.1995г./.

Извършеното строителство е без необходимите за търпимост на строежа строителни книжа, без съгласие на собственика на земята и не отговаря на действащите правила и норми, съгласно чл.58 - 60 ЗУТ, поради което не се касае за търпим строеж по смисъла на §16 ПЗР на ЗУТ. Извършено е строителство в земеделски имот, придобит по наследство и делба от ответника, с което са създадени пречки за ползване на имота от ответника. Въпреки, че от ищеца се представи нотариален акт, с който е установил своето право на собственост върху гаража искът му е неоснователен. Ответникът не е длъжен да търпи ограничения на правото на собственост върху собствения си имот от незаконния строеж на ищеца.

Ищецът не е могъл да придобие правото на собственост върху земята на основание договор за покупко продажба от 19.06.1992г., тъй като съгласно разпоредбата на чл.59 ЗТСУ, действаща до 2000г. не е допустимо да се придобие реална част от имот, който е част от друг имот по давност и не отговаря на изискванията за минимална площ и лице. Писменият договор не отговаря на изискванията за действителност, съгласно чл.18 ЗЗД и не може да направи купувача собственик, предвид забраната на чл.59 ЗТСУ /отм./ действаща до 31.03.2001г., сега чл.200 ЗУТ.

Основателността на негаторния иск предполага кумулативното наличие на предпоставките: 1 / ищецът да е собственик на имота и 2/ ответникът с неоснователни, противоправни действия му пречи да упражнява правата си на собственик в пълния им обем. По делото не се установи действията на ответника да са неоснователни, поради липса на строителни книжа за законност на извършения от ищеца гараж и липса на доказателства строежът да е в режим на търпимост, съгласно § 16 ЗУТ. Имотът е възстановен на наследодателя на ответника в пълен обем, без да е отчетен извършен строеж на гараж от 1988г., поради което извършеното строителство в отклонение от действащите към момента на извършването му строителни правила и норми и от правния режим по действащото законодателство, не води до неоснователни действия от ответника в имота. / В този смисъл е ТР № 31 от 6.02.1985 г. по гр.д. № 10/1984 г. ОСГК ВС /. Нормативната уредба по ЗТСУ /отм./ и по ЗУТ въвежда разрешителен режим на строежите, предвижда премахване на незаконните строежи, но установява и режим на търпимост, ако за строежа е могло да бъде издадено строително разрешение /например чл.173 ЗТСУ/ и режим на узаконяване на незаконните строежи. ЗУТ изисква за търпимост на строежа да е бил допустим по планове, правилата и нормативите по време на изграждането му или по сега действащите. Режимът на търпимост е по отношение на строежи, извършени до влизането му в сила, т. е. до 31.03.2001 г. Изградените след тази дата строежи са нетърпими. След изтичане на срока по §184, ал.2 ПР ЗИД ЗУТ / ДВ бр. 65/2003г. ЗИД на ЗУТ/ и § 127, ал.1 ПЗР ЗИД ЗУТ /ДВ бр. 82/2012 г. / липсва възможност за узаконяване на незаконни строежи, независимо от времето на построяването им и дали са се считали търпими по някои от специфичните условия на отмененото законодателство или съобразно §16 ПР ЗУТ. Незаконните строежи подлежат на премахване съгласно гл. XXI ЗУТ. Незаконен е всеки строеж, за който собственикът не може да представи строителна документация и за който в общината не се съхранява такава.

Законодателят не е изключил незаконните строежи от обектите, върху които могат да съществуват вещни права, поради което разпоредбите на §16 ПР ЗУТ и чл.127 ПЗР ЗИДЗУТ имат за цел уведомяване на приобретателя за риска, че придобива незаконен строеж, който може да бъде премахнат от органите на строителния контрол или който не би могъл да ползва по предназначението, за което го придобива.

С иска по чл.109 ЗС е предявен иск по чл.54 ал.2 ЗКИР за наличие на допусната непълнота и грешка в кадастъра, по отношение на който ищецът следваше да установи, че имота не е заснет, или е заснет неправилно или грешно. В тези случай съдът е сезиран с иск по [чл. 53, ал. 2 ЗКИР](#) (отм.) или [чл. 54, ал. 2 ЗКИР](#), и тъй като според даденото определение в [§ 5 от Допълнителните разпоредби на ЗУТ](#)- т. 2, че "поземленият имот е част от територия, определена с граници, съобразно правото на собственост". Изходът от иска по чл.109 ЗС има обуславящо значение за иска по чл.54, ал.2 ЗКИР, тъй като нанасяне на сградата в проект за изменение на КККР, ищецът следваше да установи допусната непълнота и грешка в кадастъра, свързана със установяване на свое право на собственост върху спорната площ към момента на одобряване на кадастъра.

Приема като неразделна част от решението, заключението на вещното лице инж. Д.С. по изготвената СТЕ и приложената към него комбинирана скица на имот с идентификатор 0312.67.7, върху която е нанесен процесния гараж и скица на сграда № 15-1093755/08.10.2021г. по КККР на с. Б., одобрени със Заповед № РД - 18 - 121/21.02.2019г. на ИД АГКК на имот с идентификатор 03112.67.7.1 на СГКК - Смолян.

При този изход на делото и съобразно направеното искане, на основание чл.78, ал.3 ГПК ищецът следва да заплати на ответника разноски по делото, съобразно представения списък за разноски по чл.80 ГПК, в общ размер 650.00 лева.

Мотивиран от изложените съображения, Девинският районен съд

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ предявените на основание чл.109 ЗС и чл.54, ал.2 ЗКИР искове по вписана искова молба вх. рег. 1159, акт № 144, том I, Д № 502/17.11.2020г. на СВ Девин от Р. С. Б., с ЕГН *****, от с. Б., общ. Д., обл. См., ул.Р. №*, чрез пълномощник адв. Н.М. П., с адрес: гр.Д., обл. См., ул. Ал. К. № * **против** Д. С.Т. Б., с ЕГН *****, от с. Б., общ. Д., обл. См., ул. Р. № *, за осъждането му да прекрати неоснователните си действия, изразяващи се в ограничаване на достъпа до собствения му имот - гараж, който е придобил на основание чл.77, във връзка с чл.79, ал.1 ЗС, чрез непрекъснато и необезпокоявано давностно владение в продължение на повече от 25 години от 1988г. до сега, съставляващ проектен идентификатор 03112.67.7.1 по КККР на с. Б., одобрени със Заповед № РД-18-121/21.02.2019г. на Изпълнителен директор на АГКК, състоящ се от 2 надземни етажа, с проектна площ 24 кв.м., чрез изградена от ответника ограда около гаража от бетон, колове и метална мрежа, на която ограда от северната страна, от към пътя е поставил врата, заключена с катинар, а около гаража е поставил 10 кошера с пчели, празни и пълни, които ответникът да премахне, с които му пречи да упражнява правото си на собственост, според

предназначението на процесния гараж и в съответния обем на правото на собственост.

На основание чл.54, ал.2 ЗКИР да се установи по отношение на Д. СТ. Б., с ЕГН *****, от с. Б., общ. Д., обл. См., ул. Р. № *, че процесния гараж, с проектен идентификатор 03112.67.7.1 по КККР на с. Б., състоящ се от 2 надземни етажа, с проектна площ 24 кв.м. е допусната непълнота и/или грешка, която да се отстрани и да се отрази в комбинирана скица, като гаража с проектен идентификатор 03112.67.7.1 се запише на Р. С. Б., с ЕГН *****, от с. Б., общ. Д., обл. См., ул.Р. №*, въз основа на приет от СГКК – Смолян проект за изменение на КККР на с. Б. за сграда, построена в поземлен имот с идентификатор 03112.67.7 по КККР на с. Б., като неоснователни.

Приема като неразделна част от решението, заключението на вещото лице инж. Д.С. по изготвената СТЕ и приложената към него комбинирана скица на имот с идентификатор 0312.67.7, върху която е нанесен процесния гараж и скица на сграда № 15-1093755/08.10.2021г. по КККР на с. Б., одобрени със Заповед № РД - 18 - 121/21.02.2019г. на ИД АГКК на имот с идентификатор 03112.67.7.1 на СГКК – Смолян, подписани и заверени от съда.

ОСЪЖДА Р. С. Б., с ЕГН *****, от с. Б., общ. Д., обл. См., ул. Р. № * да заплати на Д. СТ. Б., с ЕГН *****, от с. Б., общ. Д., обл. См., ул. Р. № * сторените разноси по делото в размер на 650.00 лева по представен списък по чл.80 ГПК, на основание чл.78, ал.3 ГПК.

РЕШЕНИЕТО може да се обжалва от страните пред Окръжен съд - Смолян в двуседмичен срок, считано от връчването му.

Съдия при Районен съд – Девин: _____