

РЕШЕНИЕ

№ 1806

гр. София, 27.03.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ ГРАДСКИ СЪД, ВЪЗЗ. II-В СЪСТАВ, в публично заседание на тринадесети март през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: Анелия Маркова

Членове: Пепа Маринова-Тонева
Василена Дранчовска

при участието на секретаря Виктория Цв. Каменова
като разгледа докладваното от Анелия Маркова Въззивно гражданско дело
№ 20231100504468 по описа за 2023 година

и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.258-273 ГПК.

Образувано е по **въззивна жалба**, подадена от **Й. К. Н., ответник пред СРС**, срещу решение № 20061213 от 10.10.2022 г. на СРС, Първо ГО, 25 с-в, постановено по гр.д.№ 23386 по описа за 2021 г., с което предявеният срещу нея от А. И. А., иск по чл.109 ЗС е уважен и ответницата е осъдена да премахне преместваем обект: „Павилион“, находящ се в ПИ с идентификатор 134.1930.234 по КККР, одобрен със заповед № РД-18-68/02.12.2010 г. на ИД на АГКК, кв.226, м.“Павлово-Бъкстон“, с адрес: гр.София, ул.“*****“, функциониращ като магазин за продажба на плодове и зеленчуци, със застроена площ на павилиона и навеса към него от 51,84 кв.м., както и да премахне строителни и други отпадъци, поставени в преградена част от ПИ с идентификатор 134.1930.234 по КККР, одобрени със заповед № РД-18-68/02.12.2010 г. на ИД на АГКК, кв.226, м.“Павлово-Бъкстон“, с адрес: гр.София, ул.“*****“, в непосредствена близост до преместваем обект: „Павилион“, находящ се в ПИ с идентификатор 134.1930.234 по КККР, одобрени със заповед № РД-18-68/02.12.2010 г. на ИД на АГКК, кв.226,

м. "Павлово-Бъкстон", с адрес: гр.София, ул. "*****".

В тежест на ответницата са възложени разноските в процеса.

Във въззивната жалба се излагат доводи за неправилност на така постановеното от първоинстанционният съд, решение. Сочи, че с решение № 5164 от 12.08.2021 г. по адм.д.№ 5332 за 2021 г. на АССГ, 59 състав, заповедта за премахване на павилиона е била отменена. Наред с това между страните било висящо друго производство по иск за разпределение ползването съсобствения недвижим имот, а именно по гр.д.№ 41375 по описа за 2019 г. на СРС, 165 състав. Ищецът бил закупил идеална част от дворното място при заварено поставен павилион. За същия с цел извършване на търговска дейност било издадено разрешение за монтаж № 05/24.02.2011 г. , площта на преместваемия обект била 18,36 кв.м. СРС бил приел, че е налице неоснователно действие по поставяне на постройка по-голяма от разрешената и това действие пречело на ищеца да използва собствения си имот в пълен обем. В противоречие със събраните по делото писмени доказателства, обаче, било прието, че от страна на ответника не били представени никакви доказателства за подновяване на разрешението за поставяне. Противно се установявало от мотивите на решението на АССГ. Преди да изтече срока на разрешението за монтаж – 24.02.2021 г. ответницата била подала искане на 11.02.2021 г. за удължаване на срока или за ново разрешение за поставяне като била приложила необходимите документи. Счита, че процедурата по издаване на разрешение за ползване е преюдициална спрямо тази по премахването на павилиона. Счита, че едва след влизане в сила на разрешението или пък на отказа за издаване на разрешение, органът следва да пристъпи към процедура по издаване на заповед за премахване. Приложим бил принципа на предвидимост в административното производство. Процедурата била разписана в чл.57 а от ЗУТ. Затова решението на СРС било очевидно незаконосъобразно, тъй като такава процедура не била съгласно уредения от закона, ред. Дори да се приемело, че павилиона, действително е с площ от 51,84 кв.м., а не тази съгласно разрешението за поставяне – 18,36 кв.м., то не следвало да се уважа иска в пълен размер. По отношение на премахването на складираните отпадъци приложимо било правилото на чл.235, ал.3 ГПК, тъй като отпадъците към датата на приключване на съдебното дирене били премахнати изцяло.

Иска се от настоящата инстанция да отмени обжалваното решение и вместо това да отхвърли иска по чл.109 ЗС. Не се претендират разноски.

Постъпил е **отговор от ищеца /пред СРС/ А. И. А.**, в който се излага становище за неоснователност на въззивната жалба и правилност на така постановеното съдебно решение. Сочи се, че последното е постановено в съответствие с приетото в ТР №4 от 06.11.2017 г. по т.д.№ 4/2015 г. на ОСГК на ВКС. Претенцията на ищеца била доказана. Последното се установявало от събраните по делото писмени и гласни доказателства, както и от заключението на съдебно-техническата експертиза. От последната било видно, че издаденото през 2011 г. разрешение, освен, че е за 18 кв.м., а не за 51 кв.м. ведно с навеса, е за павилион за продажба на сладки, а не за продажба на плодове и зеленчуци. Следователно павилионът бил изграден в противоречие с издаденото разрешение, което към датата на постановяване на съдебното решение било изтекло, а освен това се ползвало за дейност, различна от разрешената. Счита, че иска по чл.32, ал.2 ЗС има действие занапред поради което изхода по този иск бил ирелевантен за настоящия спор. Това било и така, защото ЗУТ се интересувал само от собствеността върху имота, т.е. на въззивника ще му е необходимо съгласие на въззиваемия за да му бъде издадено разрешение за поставяне на павилион. Сочи, че подаване на заявление на 11.02.2020 г. не доказва наличието на подновено разрешение, а само започната процедура. Съгласно ЗУТ за издаване на такова било необходимо съгласието на съсобственика. Правилно СРС бил констатирал, че такова съгласие липсва, но дори било налице изрично противопоставяне от страна на въззиваемия/ищец. Доводите за преюдициалност на адм.производство били неотносими, защото не се касаело до премахване по адм.ред, а за защита на нарушено право на ищеца да ползва собствения си имот. В този смисъл искът по чл.109 ЗС бил спор между равнопоставени субекти, а не административна процедура. Въпросът за законността на постройката бил изследван от съда в рамките на делото единствено, за да се установи било ли е основание и право въззивника да ползва по този начин, имота и след като към датата на приключване на съдебното дирене било установено, че той няма такова основание и такива права, то правилно иска по чл.109 ЗС бил уважен. Правилно СРС бил приел, че следва да се премахне целия павилион. По отношение на довода за приложение на чл.235, ал.3 ГПК сочи, че доказателства за премахване на

отпадъците не били представени.

Иска се от настоящата инстанция да потвърди обжалваното решение. Претендират се разноски.

По допустимостта на въззивната жалба:

За обжалваното решение въззивницата е уведомена на 19. 10.2022 г., **Въззивната жалба** е подадена на 01.11.2022 г./по пощата/, следователно същата е в срока по чл.259, ал.1 ГПК.

С обжалваното решение са уважени предявените срещу въззивницата /ответник в производството пред СРС/, иски по чл.109 ЗС, следователно **въззивната жалба е допустима.**

По основателността на въззивната жалба:

Съгласно чл. 269 ГПК въззивната инстанция се произнася служебно по валидността на решението, а по допустимостта – в обжалваната му част. По останалите въпроси – само доколкото са посочени в жалбата.

След служебно извършена проверка въззивната инстанция приема, че обжалваното решение е постановено във валиден и допустим процес.

По доводите във въззивната жалба:

По основателността на иска по чл.109 ЗС:

За да постанови решение в обжалвания смисъл, СРС е приел, че по делото по безспорен начин било установено, че страните в процеса са съсобственици на ПИ с идентификатор 134.1930.234 по КККР, одобрен със заповед № РД-18-68/02.12.2010 г. на ИД на АГКК, кв.226, м.“Павлово-Бъкстон“, с адрес: гр.София, ул.“*****“, при равни квоти като ищеца бил придобил съсобствеността през 2018 г. От приложеното разрешение за монтаж № 05 от 24.02.2011 г., издадено от район „Витоша“ се установявало, че на ответницата Й. Н. и ЕТ „В.Е.“ било разрешено за поставят в процесния ПИ, обект-павилион за търговска дейност – продажба на дребни сладки с площ от 18,36 кв.м. По делото не било спорно, че към момента към който ищеца придобил съсобствеността, павилионът вече бил поставен. От показанията на свидетелката М.Л. се

установило, че когато закупила втория етаж от къщата на 10.08.2016 г. вече имало павилион за продажба на зеленчуци в едната част на имота, но той не бил преграден; преграждането било направено през пролетта на 2019 г. Това означавало, че ищеца е закупил идеалните части от процесното ПИ при условията на поставен павилион. От заключението на съдебно-техническата експертиза се установявало, обаче, че така изградения павилион не съответства на разрешението за поставяне нито по площ, нито по предназначение- при разрешена площ от 18,36 кв.м. бил поставен павилион с площ от 42,12 кв.м. като на място бил констатиран и навес с площ от 9,72 кв.м. за което нямало строителни книжа и разрешение. При това положение съдът е достигнал до извода, че е налице завземане на част от ПИ без основание. Тази част от ПИ освен, че била заета от павилиона, била и оградена поради което не можела да се ползва от ищеца, т.е. налице било неоснователно действие по поставяне на постройка по-голяма от разрешената и това действие пречело на ищеца да използва собствения си имот в пълен обем. Като се е позовал на приетото в решение № 5164 от 12.08.2021 г. по адм.д.№ 5332 за 2021 г. на АССГ, 59 състав, СРС е приложил максималния 10-годишен срок допустим за поставяне на преместваеми обекти или до 24.02.2021 г. Този срок към момента на подаване на исковата молба- 23.03.2020 г. не бил изтекъл, но при съобразяване с разпоредбата на чл.235, ал.3 ГПК, както и, че от страна на ответника не били представени никакви доказателства за подновяване на разрешението за монтаж на павилиона, то предявения иск следвало да бъде уважен и да се разпореди премахване на павилиона. Това била и така, защото към датата на приключване на съдебното дирене бил налице павилион-преместваемо съоръжение, което било поставено в съсобствено дворно място без съответното разрешение и без съгласие от другия съсобственик, което било видно и от мотивите на решение № 5164 от 12.08.2021 г. по адм.д.№ 5332 за 2021 г. на АССГ, 59 състав, където било записано, че А. И. А. /ищеца/ е подал на 20.01.2021 г. заявление в което изразявал категорично несъгласие с поставянето на преместваем обект в имота. Прието е още, че площта на павилиона от 51,84 кв.м. при площ на ПИ от 366 кв.м. и при изградена двуетажна къща, създава особени пречки при ползването на съсобствения имот. Следвало да бъде разпоредена премахване на павилиона в пълен обем,

както и на изградения навес. По отношение на претенцията на ищеца за премахване на складираните отпадъци съдът е приел, че струпването на ненужни вещи се установява от гласните доказателства; вещите били струпани не на отреденото за това място, а непосредствено зад процесния павилион. Според СРС струпването на отпадъци не може да бъде основателно действие, когато се извършва не на предвидените за това места, като с това действие във всички случаи се пречело на собственика да упражнява правото си да ползва имота в пълен обем. От показанията на свидетелите се установило, че количеството отпадъци в имота нараствало, то следвал извода, че пречката за ползване на имота била по-голяма от обикновената. Независимо, че от показанията се установило, че собственика на павилиона и неговите служители изхвърлят отпадъци, то доколкото ответницата Й. К. Н. била сключила договора за наем на частта от имота и павилиона, следвало да се приеме, че тя поддържа противоправното състояние и следва да отговаря за премахването на пречката за ползване на имота от другия собственик. Предявените негативни искове са приети за основателни и като такива уважени.

Софийски градски съд, действащ като въззивна инстанция приема следното от фактическа и правна страна на спора:

Ищецът сочи, че е собственик на първи етаж от масивна жилищна сграда в процесното УПИ, както и собственик на $\frac{1}{2}$ идеална част от същото УПИ по силата на покупко-продажба, изповядана с нот. акт № 123, рег.№ 1280, дело № 85 от 2018 г.

Иска се от съда да разпорежи премахване на павилиона, както и струпаните в двора отпадъци, които пречат на съсобствениците да упражняват правата си.

Съгласно чл. 109 ЗС собственикът може да иска прекратяване на всяко неоснователно действие, което му пречи да упражнява своето право.

Съгласно принципните разяснения, дадени в Тълкувателно решение № 4 от 6.11.2017 г. на ВКС по т. д. № 4/2015 г., ОСГК, правото на собственост е

призната и гарантирана от закона възможност на едно лице да владее, да ползва и да се разпорежда с определена вещ и да иска от всички други лица да се въздържат от въздействия върху нея, а ако са осъществили такива въздействия - да ги преустановят за в бъдеще и да възстановят вещта в предишното ѝ състояние

Следователно по реда на чл.109 ЗС се осигурява защита на възможността носителят на право на собственост върху вещ да упражнява това свое право в пълния му обем с оглед вида и предназначението на тази вещ, като не се допуска неоснователно въздействие върху вещта от трети лица, което да ограничава правата на собственика, създавайки му пречки да ползува вещта според нейното предназначение.

Според трайната практика на ВКС материално легитимирано да отговаря по иска с правно основание чл. 109 ЗС е всяко лице, което извършва или поддържа неоснователното действие, което пречи на ищеца да упражнява правото си на собственост - решение № 340 от 25.V.1994 г. по гр. д. № 918/93 г., IV г. о., решение № 1019 от 21.01.2010 г. на ВКС по гр. д. № 235/2008 г., I г. о., решение № 215 от 26.05.2011 г. на ВКС по гр. д. № 874/2010 г., I г. о., решение № 147 от 2.07.2012 г. на ВКС по гр. д. № 947/2011 г., I г. о.

Действително, не всяко въздействие върху имот може да обоснове основателност на предявен по реда на чл.109 ЗС, иск, а само онова въздействие, което засяга неоснователно обекта, принадлежащ на предявилото иска лице и посредством което обективно се създават пречки за установения правен режим на ползуване на имота и по този начин се накърняват правата на собственика и се създават пречки правото на собственост да бъде упражнявано в пълен обем.

От съществено значение за основателността на предявения по реда на чл.109 ЗС иск е естеството на правото, чиято защита се търси. В случая се поддържа, че: ответницата била заградила и използвала цялото дворно място в което била поставила преместваем обект-павилион без съгласието на съсобственика и необходимите за това разрешителни. Павилионът бил собственост на ЕТ „В.Е.“ съгласно договор за наем от

27.10.2010 г., сключен между ответницата и наемателя В.П.. Тези действия, пречели на ищеца да упражнява правото си да ползва безпрепятствено имота си в пълен обем.

Пречките за ползуването на имота следва да са обективни, т.е. самото им естество да пречатствува възможността за ползуване на имота и то чрез осъществяване на въздействие върху самия имот, при което същият да не може да бъде ползуван според неговото предназначение, т.е. от съществено значение е естеството на правото, което е предмет на защита.

Само неоснователно, извършено в нарушение на установените в нормативни актове правила действие би могло да обоснове основателност на заявената по реда на чл.109 ЗС претенция.

В конкретния случай в срока по чл.131 ГПК от страна на ответницата не е бил подаден отговор по исковата молба. При това положение настъпва преклузията по арг. от чл.133 ГПК.

В първото по делото /пред СРС/ публично съдебно заседание ответницата е представила разрешение за монтаж № 05/24.02.2011 г., л.48 по делото пред СРС. Видно от същото разрешение, на ответницата и ЕТ „В.Е.“ е било разрешено поставянето на обект-павилион за търговска дейност – продажба на дребни сладки с площ на поставяемия обект от от 18,36 кв.м.

От представените доказателства по адм.преписка за премахване на павилиона е видно, че същият е собственост на ЕТ „В.Е.“ по силата на договор за наем от 27.10.2010 г., сключен между него и ответницата. От показанията на свидетелите се установява, че В.Е. е зет на ответницата.

Действително, с влязло в сила решение № 5164 от 12.08.2021 г. по адм.д. № 5332 по описа за 2021 г. на АССГ, л.59 и следв. пред СРС, заповед № РА-18-18/22.04.2021 г. на Главния арх. на СО, с която е наредено да бъде премахнат процесния павилион е отменена. За да стори това, АССГ е приел, че по силата на пар.5, ал.2 от ПЗР на Наредбата за преместваемите обекти на територията на СО, максимално определения срок за подобни съоръжения изтичал на 24.02.2021 г. Преди да изтече този срок Н. била подала искане на 11.02.2021 г. за удължаване на срока или за ново разрешение за поставяне.

АССГ е установил, че към датата на постановяване на решението – 12.08.2021 г., както и към датата на издаване на заповедта за премахване, жалбоподателката не била получила отговор или информация по искането си от 11.02.2021 г. Прието е, че процедурата по това искане не била завършена и затова не можело да се предприеме процедура по премахване на преместваемия обект. Според АССГ процедурата по издаване на разрешение за поставяне била преюдициална по отношение на процедурата по премахване на обекта. Едва след влизането в сила на разрешението или на отказа за издаване на разрешение, органът следвало да пристъпи към издаване на заповед за премахване. АССГ се е позовал на принципа на предвидимост на административното производство.

В случая, обаче, сме в производство по иск по чл.109 ЗС поради което доводите на въззивницата, основаващи се на мотивите в решението на АССГ досежно преюдициалността на двете административни производства, не намират приложение.

Следва да отбележим и, че към настоящия момент приетия от АССГ максимален срок – 24.02.2021 г. отдавна е изтекъл.

Правилен е извода на СРС, че от страна на ответницата не са представени доказателства за подновяване на разрешението за монтаж, респ. за положителен отговор на искането ѝ от 11.02.2021 г. Въззивната инстанция счита, че няма как отговора по това искане да е положителен за ответницата, доколкото от мотивите на решението на АССГ е видно, че от страна на ищеца е подадено изрично заявление на 20.01.2021 г. в което същият е изразил несъгласие с поставянето на преместваем обект в съсобствения имот на ул.“*****”, виж л.61 по делото пред СРС. Предявяването на иска по чл.109 ЗС потвърждава това му несъгласие.

В решение № 267 от 15.05.2015 г. на ВКС по гр. д. № 3225/2014 г., I г. о., е прието, че извършването на строеж без съгласието на останалите съсобственици, представлява неоснователно действие по смисъла на чл. 109 ЗС и попада в обхвата на защитата по негаторния иск.

Съгласно приетото в РЕШЕНИЕ № 115 ОТ 30.11.2020 Г. ПО ГР. Д. № 3769/2019 Г., Г. К., I Г. О. НА ВКС СЪСОБСТВЕНИКЪТ НЕ Е ДЛЪЖЕН ДА ТЪРПИ ПОСТРОЕНОТО, АКО НЕ ЖЕЛАЕ НЕГОВОТО ЗАПАЗВАНЕ, ТЪЙ КАТО ПО ТОЗИ НАЧИН СЕ ОГРАНИЧАВА ПРАВОТО МУ ДА ПОЛЗВА

ЦЯЛОТО ДВОРНО МЯСТО СПОРЕД ОБЕМА ОТ ПРАВАТА СИ В СЪСОБСТВЕНОСТТА.

Соченото от процесуалния представител на ответницата, че „павилиона бил приведен в съответствие с разрешението за монтаж от 2011 г.“ се опровергава от заключението на допуснатата, изслушана и приета по делото съдебно-техническа експертиза /СТЕ/. Видно от последното вместо разрешения за поставяне павилион с площ от 18,36 кв.м. при огледа на място вещото лице е констатирало, че монтирания павилион е със застроена площ от 42,12 кв.м., както и е реализиран навес към него, с площ от 9,72 кв.м. Наред с това съгласно разрешението за монтаж от 24.02.2011 г. павилионът е с разрешена търговска дейност- продажба на дребни сладки докато на място вещото лице инж.Митушева е констатирала, че се касае до магазин за продажба на плодове и зеленчуци, виж л.78 по делото пред СРС.

Налага се извод, че изградения на място павилион не съответства на разрешението за монтаж от 24.02.2011 г. нито по размери, нито по площ, нито по предназначение. Наред с това за изградения навес към павилиона липсват данни да е издавано разрешение за монтаж или други строителни книжа.

Видно от отразеното в съдебния протокол, съставен за о.с.з. на 19.09.2022 г. /л.82 по делото пред СРС/ заключението на СТЕ не е било оспорено от нито една от страните.

Липсват данни решението по чл.32, ал.2 ЗС на което се позовава пълномощникът на ответницата /въззивник да е влязло в сила. Видно от данните по делото същото е предмет на въззивен контрол. Следва да отбележим и, че решението по иска по чл.32, ал.2 ЗС няма обратно действие.

Що се касае до искането на ищеца за премахване на струпаните отпадъци, то действията по струпването им се установяват по безспорен начин от бившата собственица на обект в сградата /на втори етаж/, изградена в процесното дворно място – М.Л.. Както сочи свидетелката, „общо взето прилича на бунище“. Свидетелката сочи, че отпадъците продължават да се трупат и промяната е само негативна. Това се потвърждава и от новия собственик на втори етаж- свидетелят Б., който сочи: „към днешна дата /14.04.2022 г./продължава да е същото“, виж л.67 по делото пред СРС.

Липсват доказателства в подкрепа на заявеното от процесуалния представител на ответницата, че отпадъците са разчистени от дворното място.

Ето защо въззивната инстанция намира, че са изпълнени изискванията на т.3 от ТР № 4/06.11.2017 г. на ОСГК на ВКС по тълк.д.№ 4/2015 г. , за уважаване на претенцията.

Налага се извод, че обжалваното решение е правилно и като такова ще следва да бъде потвърдено.

По разноските:

Пред първата съдебна инстанция:

С оглед изхода на спора, обжалваното решение е правилно и в частта за разноските.

Пред въззивната инстанция:

С оглед изхода на спора **на въззивницата разноски не се следват. Въззиваемият** претендира разноски и такива са сторени за заплатено адв.възнаграждение за процесуално представителство в размер на 1 000 лв.

Водим от горното, Софийският градски съд

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА решение № 20061213 от 10.10.2022 г. на СРС, Първо ГО, 25 с-в, постановено по гр.д.№ 23386 по описа за 2021 г., изцяло.

ОСЪЖДА Й. К. Н., ЕГН *****, гр.София, ж.к.***** ет.4, ап.11, да заплати на сен И. А., ЕГН *****, съдебен адрес: гр.София, ул.“***** адв.М. К., сумата в размер на 1000 лв. - адв.възнаграждение за процесуално представителство пред въззивната инстанция.

Решението подлежи на касационно обжалване пред ВКС на РБ в 1-месечен срок от връчването му, при условията на чл.280, ал.1 и ал.2 ГПК.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____