

РЕШЕНИЕ

№ 118

гр. София, 14.12.2021 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

**СОФИЙСКИ ОКРЪЖЕН СЪД, II ВЪЗЗИВЕН ГРАЖДАНСКИ
СЪСТАВ**, в публично заседание на двадесет и четвърти ноември през две
хиляди двадесет и първа година в следния състав:

Председател: Ирина Р. Славчева

Членове: Ивайло П. Георгиев
Ваня Н. Иванова

при участието на секретаря Даниела Бл. Ангелова
като разгледа докладваното от Ирина Р. Славчева Въззивно гражданско дело
№ 20211800500404 по описа за 2021 година

С решение № 20 от 11.03.2021 год. по гр. дело № 665/2019 год. Районен съд - гр. Пирдоп е осъдил на основание чл. 109 от ЗС ЕТ „В.-91-В. Е.“, гр. К., представляван от В. Ц. Е., да преустанови неоснователното си действие, с което пречи на ищеца Г. Г. К. от гр. К. да упражнява правото си на собственост върху паянтова сграда – магазин на един етаж, състоящ се от две помещения – магазин и склад с административен адрес гр. К., ул. „Г.“ № 1, построена върху УПИ с площ 180 кв.м., съставляваща парцел I-603 в кв. 50 по ДРП на гр. К., при посочени граници и съседи, като имотът по КККР на гр. К. представлява поземлен имот с идентификатор 38558.4.396 с площ 192 кв.м., като премахне преместваемите съоръжения – 3 броя маси и 12 броя столове, поставени от ответника непосредствено до едноетажна „сграда със смесено предназначение“ /сграда-магазин/, под прозорците.

Срещу така постановеното решение е подадена въззивна жалба от ответника, който го обжалва с твърдението, че същото е постановено в нарушение на материалния закон и в противоречие със събраните по делото доказателства. Моли съда да го отмени и вместо него да постанови друго, с което да отхвърли предявения иск.

Ищецът оспорва въззивната жалба и моли съда да потвърди решението на районния съд в посочената част.

След преценка на събраните по делото доказателства във връзка с доводите на страните, съдът намира за установено от фактическа страна следното:

Ищецът твърди в исковата молба, че по силата на н.а. № 131, том I, дело № 98/2002

год. на нотариус с район на действие ПРС е собственик на УПИ I -603 в кв. 50 по плана на гр. К. с площ 180 кв.м., заедно с построената в мястото паянтова сграда – магазин на един етаж, състоящ се от две помещения – магазин и склад, с административен адрес гр. К., ул. „Г.“ № 1. На тротоара пред описания недвижим имот точно под прозорците на същия са поставени от ответника 3 броя маси и 12 бр. столове, обслужващи неговото заведение, находящо се непосредствено срещу имота му през улицата. Сочи, че тези преместваеми съоръжения затрудняват пешеходния поток по тротоара пред магазина на ищеца и неговото обслужване, закриват витрините /прозорците/ на същия и свободния достъп на потенциални клиенти, затрудняват извършването на търговска дейност и ремонтни работи по поддръжка на фасадата на сградата и покрива на къщата, което обуславя правния интерес на ищеца от предявяване на негативния иск за осъждане на ответника да премахне посочените преместваеми обекти, на основание чл. 109 от ЗС.

В писмения отговор на исковата молба ответникът оспорва иска с възражението, че не е извършил неоснователни действия, които да пречат на ищеца да упражнява правото си на собственост. Твърди, че към момента на подаване на исковата молба е бил наемател по договор за наем № 26/03.05.2018 год. и анекси към него от 13.08.2018 год. и 18.09.2019 год., сключени с Община К., на следния общински имот: ПИ с идентификатор 38558.4.401 – общински терен с площ 25 кв.м., находящ се в гр. К., ул. „Г.“ № 1 и № 2 и по-конкретно 14 кв.м., находящи се на ул. „Г.“ № 2 и 11 кв.м., находящи се ул. „Г.“ № 1, а към момента на подаване на отговора по чл. 131 от ГПК е наемател на същите площи по силата на идентичен договор за наем с общината № 1-63/30.12.2019 год. със срок на действие до 31.12.2020 год. Твърди също така, че по силата на Схема на временни обекти по чл. 56 от ЗУТ на гр. К. е предвидено разполагането на преместваеми съоръжения – маси за осъществяване на търговска дейност върху терен-общинска собственост, за които площи са сключени и цитираните договори за наем. Ответникът е разположил върху процесните 11 кв.м. тротоарна площ три маси с по четири стола към всяка за осъществяване на търговска дейност на обекта „кафе-аперитив“, които по никакъв начин не представляват пречка за ищеца по делото или за пътничопотока, нито за обслужването на собствения на ищеца обект, ремонтни и др. дейности, като не закриват и прозорците, тъй като са на по-ниска височина. Моли съда да отхвърли иска изцяло като неоснователен.

Видно от н.а. № 131/, дело № 98/2002 год. на нотариус при РС-Пирдоп, ищецът е собственик по силата на договор за покупко-продажба на УПИ с площ 180 кв.м., съставляващ парцел I-603 в кв. 50 по плана на гр. К., заедно с построената върху него паянтова сграда-магазин на един етаж, състоящ се от две помещения – магазин и склад. Понастоящем имотът е с идентификатор 38558.4.396 по кадастралната карта, одобрена със заповед № РД-18-17/14.05.2007 год.

Съгласно договор за наем № 26/03.05.2018 год. и анекси към него от 13.08.2018 год. и 18.09.2019 год., сключени с Община К., ответникът е наемател на следния общински имот: ПИ с идентификатор 38558.4.401 – общински терен с площ 25 кв.м., находящ се в гр. К. за срок до 30.09.2018 год. Отдадените под наем площи от 14 кв. и 11 кв.м. са показани на скица

към договора на л. 52 по гр.д. № 665/19 год. на ПРС. С анекси от 13.08.2018 год. и 18.09.2019 год. срокът на наемния договор е продължен до 31.12.2019 год., а впоследствие е сключен нов договор за наем № 1-63/30.12.2019 год. за същите обекти със срок до 31.12.2020 год. В договорите е посочено, че имотът ще се ползва от наемателя за разполагане на маси с цел търговия.

Според становища на Община К. № 583-1 и 583-2 от 26.02.2020 год., във връзка с подадени заявления от ответника вх. № 583/24.02.2020 год. и № 619/26.02.2020 год., улица „Г.“ започва от площад „20-ти а.“ и представлява пешеходна зона в цялата си ширина. Предвид сериозната денивелация от започването ѝ от площада до горния ѝ край при кръстовището с ул. „Д.Д.“ профилът ѝ е стъпаловиден и завършва със стълбище. Процесните преместваеми обекти – маси за осъществяване на търговска дейност от ЕТ „В.-91-В. Е.“ са разположени съгласно одобрена Схема на временните обекти по чл. 56 от ЗУТ на гр. К., одобрена от главния архитект на гр. К. и съгласувана с писмо № 100-62/27.08.2003 год. на НИПК при Министерство на културата.

По образувана административна преписка е издаден констативен протокол № 1/10.09.2018 год. на община К., според който в имота на ищеца е налице незаконно строителство - изграден нов каменен дувар с отворена нова дървена порта; извършена каменна облицовка по цокъл на съществуващата сграда и облицовка на челна дъска с ламиниран метален профил, показани на окомерна скица в протокола на л. 73 по делото – незаконно строителство по смисъла на чл. 225, ал. 2, т. 2 от ЗУТ. Със заповед № 454/02.12.2020 год. на кмета на община К. е наредено да бъде премахнат незаконен строеж „каменен дувар, дървена порта в него, каменна облицовка по цокъл, облицовка челна дъска“, находящ се в имота на ищеца и извършен от Г.К.. Посочено е, че обектът представлява незаконно строителство по смисъла на чл. 225, ал. 2, т. 2 от ЗУТ, като са нарушени разпоредбите на чл. 137, ал. 3 и чл. 148, ал. 1 от ЗУТ.

С констативен протокол № 2/10.09.2018 год. е установено и незаконно поставяне на стрехата на сградата на ищеца на височина около 1 м. от нивото на тротоара на колело от волска каруца, кобилица с менци, кашпи и др. – незаконно строителство - поставени аксесоари и монументално-художествени елементи, по смисъла на чл. 57, ал. 1 от ЗУТ.

Със заповед № 51/11.03.2019 год. на кмета на община К. е наредено да бъде премахнат незаконен обект – „Поставяеми аксесоари и монументално-художествени елементи“, находящи се в ПИ 38558.4.401 по одобрената кадастрална карта на гр. К., на стрехата на сграда, собственост на ищеца Г.К. и извършен от него. Посочено е, че заповедта е влязла в сила на 03.06.2019 год. Заповедта за премахване не е изпълнена, вино от протокол на община К. от 28.08.2019 год., според който не е премахнато постоянно фиксирано окачено колело от волска каруца над една от масите, поради което тя е невъзможна за достъп на клиенти от м. юли 2018 год. Видно от констативен акт № 1/21.10.2020 год., при извършена проверка съгласно заповед № 395/19.10.2020 год. на кмета на община К., на североизточната фасада на магазина, собственост на ищеца, последният е монтирал 4 броя дървени капаци на двата прозореца, поставени без съгласуване и по начин да не изпълняват

нормалното си предназначение да затварят прозорците, не могат да се затварят и стоят перпендикулярно на фасадата, навлизайки в публичното пространство, като така възпрепятстват посетителите на търговската площ на тротоара пред сградата. Посочено е, че дървените фасадни елементи са поставени без издадено разрешение и без одобрена схема, съгласувана при условията на Закона за културното наследство.

Според показанията на свидетелката Т., поне от 20 години пред магазина на ищеца са били разположени маси и столове. Понастоящем там се намират три маси и 12 стола в близост до външната страна на магазина, като по тротоара в тази част не могат да минават пешеходци. Магазинът се стопанисва от Р.М., който продава сувенири и антикварни вещи. Входът на магазина гледа към площад „20-ти а.“ и ул. „Г.“. Колелото от волска каруца е поставено от ищеца в ъгъла, където двете стени на магазина се пресичат. Два от прозорците на магазина имат дървени капаци, които не могат да се затварят. На прозореца има поставена стока от вътрешната страна. Съгласно показанията на св. М., който е наемател на магазина в сградата на ищеца, поставените от ответника маси и столове се ползват постоянно от клиенти на заведението. Според свидетеля масите пречат, тъй като от тях не се вижда стоката през прозорците на магазина. Колелото от волска каруца доскоро висяло в близост до една от масите. Прекият достъп до входа на магазина не е затруднен от масите. На прозорците на магазина има вертикално закрепени железа с хоризонтално монтирани дървени плоскости, което също ограничава видимостта към магазина. Масите причинявали неудобства, тъй като не било означено на което заведение принадлежат, поради което клиенти на ответника влизали в магазина да питат кой ще ги обслужи, а с това пречели на трудовия процес.

Свидетелят А. счита, че масите по никакъв начин не пречат на магазина, а напротив – привличат и негови клиенти, като посетителите на магазина стават клиенти на заведението и обратно. Често се случва клиент да седне на маса пред магазина, да загледа стоката и след това да влезе да си купи нещо. Според св. Х. – кмет на града от 1995 до 1999 год., откакто е построено заведението, винаги е имало маси на процесното общинско място. Никога не е имало оплаквания или подавани жалби за това същите да пречат на когото и да било, преди да възникнат споровете между страните по делото. През последните две години ищецът К. започнал да подава жалби срещу ответника с оплаквания, че масите му пречат, тъй като искал да извършва строителни дейности по сградата, за които нямал издадено разрешение от общината. Наемателят на магазина Р.М. не е подавал оплаквания за създавани пречки от страна на ответника с действията по поставяне на процесните маси.

При така установената фактическа обстановка съдът направи следните изводи от правна страна:

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

Негаторният иск предоставя правна защита на правото на собственост срещу всяко пряко и/или косвено неоснователно въздействие, посегателство или вредно отражение над обекта на правото на собственост, което пречи на допустимото пълноценно ползване на

вешта (имота) според нейното предназначение, но без да отнема владението на собственика. С предявяването му се цели това неоснователно въздействие да бъде преустановено или да бъдат премахнати последиците от него.

Предпоставка за уважаването на иска е наличието на две задължителни условия: неоснователността на действията на ответника по негаторния иск и създаването на пречки за собственика да упражнява правото си на собственост в неговия пълен обем. Следователно, за уважаването на този иск във всички случаи е необходимо ищецът 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. Преценката за това кои въздействия са по-големи от обикновените и поради това са недопустими, е конкретна по всяко дело /в този смисъл са разясненията, дадени с ТР от 06.11.2017 год. по т.д. № 4/2015 год. на ОСГК на ВКС на РБ/.

С оглед на твърденията на страните и събраните по делото доказателства настоящият състав намира, че по делото не са доказани елементите на фактическия състав, необходим за уважаване на предявения негаторен иск. На първо място, не се установи ответникът да е извършил каквито и да било неоснователни действия. Доказа се, че процесните преместваеми обекти – три маси и 12 стола за осъществяване на търговска дейност от ЕТ „В.-91-В. Е.“ са разположени върху общински терен с площ 11 кв.м. по силата на сключен договор за наем с Община К. съгласно Схема на временните обекти по чл. 56 от ЗУТ на гр. К., одобрена от главния архитект на гр. К. и съгласувана с писмо № 100-62/27.08.2003 год. на НИПК при Министерство на културата. По делото ищецът не ангажира доказателства в подкрепа на твърденията си, че тези обекти са поставени в нарушение на нормативните разпоредби и на чл. 15 от Наредбата за условията за поставяне на преместваеми съоръжения на територията на Община К., според която се забранява разполагането на преместваеми съоръжения, когато затрудняват пешеходния поток и обслужването на обектите или когато закриват витрини и прозорци. В случая ищецът следва да докаже, че с поставянето на тези обекти от страна на ответника му се създават пречки да упражнява правото си на собственост или да стопанисва/обслужва сградата в близост до тези обекти, при условията на пълно главно доказване, което по делото не беше направено. Установи се, че тези обекти се намират под прозорците на магазина, собственост на ищеца, като не ги закриват по никакъв начин /височината на обектите е по-ниска от долната им част/. Видно от приобщения по реда на чл. 204 от ГПК снимков материал, стоката е изложена върху сложени до прозорците стелажи с лице към вътрешността на магазина по начин да се възприема от посетителите, които се намират вътре в обекта. Видимостта към стоките в магазина откъм улицата е възпрепятствана не в резултат на поставянето на маси до фасадата, а поради обстоятелството, че на прозорците на магазина има вертикално закрепени железа с хоризонтално монтирани дървени плоскости, за които самият св. М. – наемател на магазина признава, че ограничават видимостта. Последната е ограничена и от поставените от ищеца дървени капаци в положение, перпендикулярно на прозореца, без

възможност да бъдат затворени или отворени докрай /констативен акт № 1/21.10.2020 год. на Община К./, т.е. тези прозорци не изпълняват функцията на витрина по начина, по който се използват от собственика им, респ. наемателя на обекта. Видно от показанията на св. М. и снимковия материал, масите на ответника не затрудняват и прекия достъп до входа на магазина, който е обърнат към площад „20-ти а.“ под тълъ и на разстояние повече от един метър от най-близката маса, като достъпът до него се осъществява през широки стъпала. Според показанията на св. А. поставените от ответника маси по никакъв начин не пречат на сградата на ищеца, дори напротив – клиентите на заведението често посещават и магазина, който е в непосредствена близост до него и влизат, за да разгледат стоката. Не се доказва също така масите и столовете да пречат за поддържането на фасадата или извършването на ремонтни работи по сградата на ищеца, тъй като са преместваеми обекти и досега никога не са създавали пречки от такова естество, напротив - установи се, че през времетраенето на договора за наем на площта, заета от тези обекти, ищецът е извършил безпрепятствено множество „подобрения“ по фасадата на сградата, стрехата и др., за които има издадени заповеди за премахване от кмета на Община К. и съставени констативни протоколи за незаконно строителство.

С оглед това съдът намира, че в настоящото производство ищецът не доказва с поставянето на процесните маси и столове върху терен – общинска собственост ответникът да е създал неправомерно пречки или да е заел без основание част от собствения му имот, поради което не може да се приеме, че с действията си по тяхното поставяне същият нарушава по какъвто и да било начин правата на ищеца.

Това налага предявеният негативен иск да бъде отхвърлен изцяло.

Тъй като изводите на настоящия състав не съвпадат с тези на районния съд, обжалваното решение следва да бъде отменено и вместо него съдът следва да постанови друго, с което да отхвърли предявения иск с правно основание чл. 109 от ЗС.

При този изход на спора въззиваемият следва да бъде осъден да заплати на въззивника допълнително сумата 400 лева - разноски за адвокатско възнаграждение в производството пред районния съд, както и сумата 500 лева – разноски във въззивното производство, или общо 900 лв. разноски, на основание чл. 78, ал. 3 от ГПК. Решението следва да бъде отменено и в частта, с която ответникът е осъден да заплати на ищеца сумата 562 лева разноски, с оглед отхвърлянето изцяло на предявените искове.

Воден от горното, Софийският окръжен съд

РЕШИ:

ОТМЕНЯ решение № 20 от 11.03.2021 год. по гр. дело № 665/2019 год. на Районен съд - гр. Пирдоп в ЧАСТТА, с която е осъдил на основание чл. 109 от ЗС ЕТ „В.-91-В. Е.“, гр. К., представляван от В. Ц. Е., да преустанови неоснователното си действие, с което пречи на ищеца Г. Г. К. от гр. К. да упражнява правото си на собственост върху паянтова сграда – магазин на един етаж, находящ се в поземлен имот с идентификатор 38558.4.396 с

площ 192 кв.м., като премахне преместваемите съоръжения – 3 броя маси и 12 броя столове, поставени от ответника непосредствено до сградата, както и в частта, с която ответникът е осъден да заплати на ищеца сумата 562 лева разноски, като **ВМЕСТО ТОВА ПОСТАНОВЯВА:**

ОТХВЪРЛЯ предявения от Г. Г. К. от гр. К. иск срещу ЕТ „В.-91-В. Е.“, гр. К., представляван от В. Ц. Е., да преустанови неоснователното си действие, с което пречи на ищеца Г. Г. К. от гр. К. да упражнява правото си на собственост върху паянтова сграда – магазин на един етаж, състоящ се от две помещения – магазин и склад с административен адрес гр. К., ул. „Г.“ № 1, построена върху УПИ с площ 180 кв.м., съставляваща парцел I-603 в кв. 50 по ДРП на гр. К., понастоящем - поземлен имот с идентификатор 38558.4.396 с площ 192 кв.м., като премахне преместваемите съоръжения – 3 броя маси и 12 броя столове, поставени от ответника непосредствено до едноетажна „сграда със смесено предназначение“ /сграда-магазин/ под прозорците, с правно основание чл. 109 от ЗС, като **НЕОСНОВАТЕЛЕН**.

ОСЪЖДА Г. Г. К. от гр. К. да заплати на ЕТ „В.-91-В. Е.“, гр. К., представляван от В. Ц. Е. сумата 900 лева, представляваща направени по делото разноски.

В останалата част решението не е обжалвано и е влязло в сила.

Решението е окончателно и не подлежи на обжалване.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____