

# Решение №243/20.12.2023 по дело №124/2023

Върховният касационен съд на Република България, Второ гражданско отделение, в открито съдебно заседание на четиринадесети ноември през две хиляди двадесет и трета година в състав:

ПРЕДСЕДАТЕЛ: Камелия Маринова

ЧЛЕНОВЕ: Веселка Марева

Емилия Донкова

при участието на секретаря Даниела Танева

като изслуша докладваното от съдия Веселка Марева гр. д.№124 по описа за 2023 година и за да се произнесе взе предвид следното:

Производство по чл. 290 ГПК.

Обжалвано е решение №227/21.09.2022г. постановено по гр. д. №311/2022г. на Сливенски окръжен съд, с което е постановено следното: 1/ отменено е решение №184 от 18.03.2022г. по гр. д. №4342/2021г. на Сливенски районен съд в частта по иска по чл. 109 ЗС на Т. Т. Т. и С. С. Т. против Т. Г. Т., К. А. Т. и А. К. К. за събаряне изцяло на незаконна постройка с идентификатори \*\*\*\* и \*\*\*\*, долепена до северната стена на жилищната сграда на ищците и вместо това са осъдени ответниците да преустановят неоснователното си действие, с което пречат на ищците да упражняват в пълен обем собствените си права върху поземлен имот с идентификатор \*\*\* по КККР на [населено място] и жилищната сграда в него, като премахнат частта от стоманобетоневата плоча и от покривната конструкция на постройката с идентификатори \*\*\* и \*\*\*\*, намираща се в югоизточната част на техния имот, която стъпва върху оградния зид на жилищната сграда на ищците с идентификатор \*\*\*\*, до действителната граница; 2/ потвърдено е първоинстанционното решение в частта по иска по чл. 108 ЗС, с която е признато за установено по отношение на Т. Г. Т., К. А. Т. и А. К. К., че Т. Т. Т. и С. С. Т. са собственици на 2,45 кв. м., погрешно заснети в кадастралната карта като част от имот \*\*\*, находящи се в югозападната част от имота и са осъдени ответниците да предадат на ищците владението върху посочената площ.

Подадени са две касационни жалби.

Жалбата на ищците Т. Т. Т. и С. С. Т. е насочена срещу частичното уважаване на иска им по чл. 109 ЗС. Изтъква се неправилност на съдебния акт поради това, че съдът е отхвърлил претенцията на ищеца по чл. 109 ЗС за премахване на постройките, изградени от ответника, но същевременно е уважил ревандикационния иск за земята, върху която са изградени тези постройки.

Жалбата на ответниците Т. Г. Т., К. А. Т. и А. К. К. е насочена срещу уважените иски по чл. 108 и 109 ЗС. По иска по чл. 109 ЗС се твърди, че съдът не е изложил съображения дали установеното въздействие създава за ищците пречки по-големи от обикновените, по смисъла на чл. 50 ЗС. По иска по чл. 108 ЗС се поддържа, че изводът на въззивния съд за навлизане на ответниците в имота на ищците е основан на най-неточния метод на измерване и изработения въз основа на него регулационен план от 1957г.

Касационното обжалване е допуснато с определение №2005 от 05.07.2023г. по двете касационни жалби поради съмнение относно допустимостта на решението и по двата иска.

Върховният касационен съд, състав на Второ гражданско отделение като разгледа жалбата в рамките на наведените основания, установи следното:

Производството е по предявени от Т. Т. Т. и С. С. Т. против Т. Г. Т., К. А. Т., А. К. К., В. Д. Д. и З. С. Д. иск по чл. 108 ЗС за реална част от ПИ \*\*\* и иск по чл. 109 ЗС само срещу първите трима ответници за

премахване на постройка с идентификатори \*\*\*\* и \*\*\*\*, долепена до северната стена на жилищната сграда на ищците.

Предметът на спора по чл. 108 ЗС е във връзка с чл. 54, ал. 2 ЗКИР като се твърди, че неправилно в кадастралната карта реална част от имота на ищците с площ 14 кв. м. е заснета като част от съседния имот на ответниците. Първоинстанционният съд е уважил иска против Т. Г. Т., К. А. Т., А. К. К. за реална част с площ 2,45 кв. м., а искът против В. Д. Д. и З. С. Д. за реална част с площ 1 кв. м. До пълния предявен размер от 14 кв. м. искът е отхвърлен. Решението не е било обжалвано В. и З. Д. и спрямо тях е влязло в сила.

Въззивният съд е сезиран с жалба на ответниците Т. Г. Т., К. А. Т., А. К. К.. При решаване на спора съдът на първо място е посочил, че правоотношението не попада в хипотезата на чл. 48, ал. 3 ЗУТ, третиращ статута на оградите към съседни УПИ и не е приложима трактовката на ответниците, че се касае за ограден зид между два имота, който е собственост на собствениците на двата регулирани имота при равни части. Съдът е приел за установено от всички писмени доказателствени средства (скици, извадки от планове и експертни заключения), че спорният участък се намира над стената на жилищната сграда на ищците, като имотната граница между двата имота минава по северната част от тази стена, т. е. касае се за оградна стена, а не за ограда.

Установено е, че ищците са собственици на ПИ с идентификатор \*\*\* по КК на [населено място], с площ от 275 кв. м., ведно с построените в него сгради, сред които и сграда с идентификатор \*\*\*\*. Ответниците са съсобственици на ПИ с идентификатор №\*\*\*, като първите трима ответници Т., К. и А. са наследници на А. Р. Т.. Именно наследодателят им А. Т. е изградил стопанска постройка, неотразена по действалите планове от построяването ѝ през 1972г. до настоящия момент, включително и по действащата към момента кадастрална карта. Постройките бояджийница и „тоалетна, представляващи по КК сгради с идентификатор №\*\*\*\* и №\*\*\*\*, на място са под един общ многоскатен покрив. Тези две сгради, след извършено допълнително застрояване между тях на южната имотна граница (северна за имот №\* на ищците), представляват в действителност една сграда, (по т. 1-2-3-8-9-10-12 на комбинирана скица 1 на л. 43 от първоинстанционното дело), на един етаж, с полумасивна конструкция, с начин на трайно ползване – жилищна сграда и архитектурното разпределение от стая, кухня и тоалетна. Установено е, че има различни нива на таванската конструкция, като първо е изпълнена стоманобетонната плоча в южната част през 1972 г., а по-късно при преустройството на сграда №2е изпълнена стоманобетонна плоча, която стъпва на първата. Така сградата е изградена в периода от 1972г. до 1991г. Еднопосочни са констатациите на назначените технически експертизи, че покривът на намиращата се към момента в южната част на имота на ответниците процесна сграда има таванска стоманобетонна плоча, покривът е с дървена конструкция, а покривното било се явява продължение на билото на покрива на сградата на ищците. Покривите на двете съседни сгради се срещат и допират един до друг върху оградната стена на жилищната сграда на ищците. Навътре в имота на ответниците върху процесната сграда е изпълнен частичен надзид, чрез който е обособено използваемо подпокривно пространство, покрито с еднокатен дървен покрив с наклон на север към имота на ответниците. Стоманобетонната плоча на сградата на ответниците, построена при общата с ищците имотна граница, стъпва/навлиза с 16 до 20 см. върху северния ограден зид на жилищната сграда на ищците, разположен на имотната граница. Зидът е с ширина 65 см, а по дължината на калкана по този зид, от вътрешната страна на сградата на ответниците, е изпълнен дублиращ тухлен зид с ширина 12 см.

Тези фактически действия на наследодателя на ответниците са рефлектирали, според съда, върху отразяването на имотите в плановете и картите на града. Имотът на ищците с идентификатор \*\*\* /образуван от обединяването на двата имота с идентификатори \*\*\* и \*\*\*/ по сегашната КК, обхваща им. пл. №№\* и \* по плана от 1957г. Имотът, съсобствен на ответниците, с идентификатор №\*\*\* по КК, е част от имот пл.№\* по плана от 1957г. При извършеното от вещото лице геодезическо заснемане се установява, че границите на имота на ищците с идентификатор \*\*\* и на сградата им с идентификатор \*\*\*\* така, както са фактически на терен, съответстват на границата между имотите по плана от 1957г. Северната граница е права линия, без чупки. От този момент, до настоящия, няма данни за промяна в правото на собственост както на ищците, така и на ответниците. Въпреки това, в следващия план от 1982 г. границата е изчертана с чупка и е изместена на юг /към имота на ищците/. Причината за това е фактическа – от север на сградата на ищците вече е била изградена бетонната плоча с описаното по-

горе надстрояване и тя е попречила за коректното отразяване на сградата на ищците при създаването на плана от 1982 г., тъй като въздейства на геодезическото заснемане. Кирпиченият зид на сградата на ищците е попадал под стоманобетонната плоча и покривните конструкции, което е затруднило установяването на местоположението на зида на сградата на ищците и така границата е била нанесена грешно на плана. Това изместване, отразено при геодезическото заснемане, е дало кадастрална основа на новия план, поради което и в следващия план от 1995г. границата е погрешно нанесена. През 2006г. при приемане на кадастралната карта е възпроизведена границата от предходния план; тя е използвана и за изработване на действащия РП, одобрен през 2012г., поради което в него регулационните линии между двата имота съвпадат с имотните по КК. Всичко това според съда сочи, че реална част от недвижимия имот на ищците е заснета към съседния имот на ответниците, без материалното право на собственост да е преминало върху тях чрез някакъв легален способ.

Тук съдът е разгледал поддържаното от ответниците възражение за изтекла в тяхна полза придобивна давност. Намерил го е за неоснователно. Имотът не отговаря на изискванията на чл. 200, ал. 1 ЗУТ за минимални размери съгласно чл. 19 ЗУТ, така че не може да бъде придобит по давност. Не намира приложение и хипотезата на чл. 200, ал. 2 ЗУТ, тъй като тя касае неурегулирани до този момент поземлени имоти, каквито процесните не са. Наред с това, не са ангажирани и убедителни доказателства за осъществявано владение от ответниците, с афиширано намерението за своене.

Въз основа на горното съдът е счел иска по чл. 108 ЗС против Т. Г. Т., К. А. Т. и А. К. К. за основателен до размера, констатиран от експертизата, а именно за 2,45 кв. м. в югозападната част на имот с идентификатор \*\*\*, погрешно заснети в КК като част от него. Посочил е, че въз основа на решението и скиците на вещото лице ще бъде възможно изменение на кадастралната карта.

Искът по чл. 109 ЗС въззивният състав е приел, че по принцип е основателен, но е уважен в завишен обем от районния съд. Ищците твърдят, че извършеният от наследодателя на първите трима ответници строеж на северната стена на жилищната им сграда е незаконен, не представлява търпим строеж, бетоновата плоча навлиза в застроената площ на жилището и пречи на собствениците пълноценно да упражняват правото си на собственост. Поради това искат ответниците да бъдат осъдени на основание чл. 109 ЗС да премахнат незаконно построената постройка, долепена до стената на жилищната им сграда. В случая са доказани всички елементи на фактическия състав на посочената норма. Страните са собственици на съседни имоти. Установено е, че стоманобетоновата плоча на сградата на ответниците, построена при общата с ищците имотна граница, навлиза с 16 до 20 см. върху северния ограден зид на жилищната сграда на ищците, разположена на имотната граница, като по този начин пречат ползването в пълен обем на правото на собственост на ищците. Тази част от плочата е над реална част от терена, собственост на ищците, а те не са давали съгласие за такова застъпване. Това положение съдът намира за попадащо в приложното поле на разпоредбата на чл. 109 ЗС. Ответниците са нарушили границата между двата имота като нарушаването е постоянно и овеществено чрез съществуването на тази част от стоманобетоновата плоча, която надхвърля границата, до която се простира тяхното право на собственост. Вещото лице И. Х. е дало заключение, че е възможно от строителнотехническа гледна точка премахването на частта от стоманобетоновата плоча, стъпваща върху оградения зид на жилищната сграда на ищците, както и скъсяването на покривната конструкция, представляващи конструктивни елементи от сградата на ответниците. Затова съдът е уважил иска като е осъдил ответниците да премахнат застъпващата част от стоманобетоновата плоча и покривната конструкция на постройката до действителната граница между двата имота. Дотук, според съда, се простира защитата, която ищците могат да получат. Премахване на цялата сграда не е нужно и не се налага. Ищците искат премахването ѝ като незаконна, но евентуалното нарушение на строителните правила не е достатъчно за уважаване на иска по чл. 109 ЗС, ако не се пречат упражняването на вещните права на ищците.

По основанията за допускане на касационно обжалване.

Предявеният иск по чл. 108 ЗС е за реална част от поземлен имот и съдът го е уважил, без тази част да е надлежно индивидуализирана, така че да може да се отграничи от останалата част от имота и да е възможно изпълнението на решението. При спор за собственост на реална част от поземлен имот задължение на ищеца е да индивидуализира тази част по белези, позволяващи ясното ѝ обособяване в рамките на съществуващия имот; индивидуализацията може да се извърши чрез посочване на граници

и площ, така и чрез скици, приложени към исковата молба или и посредством заключение на вещото лице и скица към него. След като това не е сторено, то исковата молба е нередовна, а постановеното по нея решение е недопустимо. В този смисъл е и практиката по Решение №138/23.01.2020г. по гр. д. №152/2019г. на II г. о., Решение №201 от 08.11.2016г. по гр. д. №2212/2016г. на I г. о. Ето защо обжалваното решение, с което е уважен иска по чл. 108 ЗС за реална част от поземлен имот №\* с площ 2,45 кв. м., е недопустимо. За тази реална част единствено е посочено, че се намира в югозападната част на имота. Липсва препращане към някоя от скиците на вещото лице Ж., поради което тази реална част е неиндивидуализирана, а това е пречка за изпълнението на решението.

Наред с това, от изнесеното от експертната комисия е ясно, че претендираната площ, намираща се на запад от сградата на ищците и заключена между границата по плана от 1957г. и границата по кадастрална карта, е заета от сградата на ответниците, обединяваща сгради 2 и 3 и долепена до сградата на ищците в източната си част – виж заключението на вещото лице Ж. на л. 90 от делото и комбинирана скица №1 към нето. При това положение е невъзможно да бъде предадено владението върху застроена част от поземления имот, без да е уважен иск за собственост за сградата или за събарянето ѝ.

По иска по чл. 109 ЗС. Исковата молба по този иск също е нередовна, тъй като липсват наведени твърдения в какво се състоят пречките, създавани от ответниците за упражняване правото на собственост на ищците. Единственото твърдение е, че сградата на ответниците е незаконна, но това не е достатъчно, за да обоснове пречене, каквото изисква чл. 109 ЗС във връзка с чл. 50 ЗС. Както е разяснено в Тълкувателно решение №4/2015г. на ОСГК въз основа на твърденията на ищеца и събраните по делото доказателства съдът следва да прецени дали неоснователните действия или на ответника по негаторния иск създават за ищеца пречки за упражняване на правото му на собственост и дали тези пречки са по-големи от обикновените. При липса на твърдения в какво се изразява смущаването, пречкането на правото на собственост на ищеца, исковата молба е нередовна, а постановеното решение по такава искова молба е недопустимо.

На второ място, постановен е от въззивния съд диспозитив за частично уважаване на този иск – не за пълно събаряне на сградата на ответниците, както са поискали ищците, а за премахване на част от нея и скъсяване на покривната конструкция. Не са посочени обаче конкретните параметри на това премахване, така че да е ясно какво точно следва да извършат ответниците. Също така не е предварително изяснено, с оглед засягането на конструктивни елементи на сградата, дали такова премахване не би застрашило стабилността ѝ и не би довело до увреждане и на разположената на калкан сграда на ищците. Приетата техническа експертиза на в. л. И. Х. сочи, че за премахването на част от стоманобетоновата плоча ще е необходимо изготвяне на проект за преустройство в част “конструктивна. Преди да уважи иска по чл. 109 ЗС съдът трябва да се убеди, че действията, които дължи да извърши ответника, са изпълними и са в състояние ефективно да защитят правото на ищеца. С уважаването на иска по чл. 109 ЗС съдът не може да възлага на ответника извършването на действия, които са неясни и неконкретни по съдържание, поради което са неизпълними, нито такива които са фактически или правно невъзможни, включително когато изпълнението им е извън волята на ответника. Ако ответникът бъде осъден да извърши такива действия, то постановеният диспозитив и съответно решението на съда, са недопустими.

По изложените съображения обжалваното решение следва да бъде обезсилено и по двата иска и делото върнато за ново разглеждане, което да започне с даването на указания за отстраняване нередовностите на исковата молба по двата иска.

След изпълнение на тези действия, при решаване на спора за собственост по същество съдът дължи разглеждане на поддържаното от ответниците възражение за изтекла придобивна давност. Нужно е да се извърши надлежна квалификация на това възражение, доколкото с него се въвежда довод, че регулационният план от 1982г. е приложен – поддържа се, че спорната площ, която по силата на плана от 1982г. е отнета от имота на ищците и е приобщена към имота на ответниците, е във владение на последните повече от 10 години, при което регулационната граница се е превърнала в имотна и като такава е третирана при изработването на следващия регулационен план от 1995г. и на кадастралната карта.

По иска по чл. 109 ЗС преди да пристъпи към евентуалното му уважаване съдът трябва да изясни с

помощта на вещо лице конкретните параметри на възможното частично премахване, което не би било поставило в риск стабилността на нито една от двете сгради.

При новото разглеждане въззивният съд следва да се произнесе и по разноските, направени пред настоящата инстанция.

Водим от горното и на основание Върховният касационен съд, състав на II г. о.

## Р Е Ш И:

ОБЕЗСИЛВА въззивно решение №227/21.09.2022г. постановено по гр. д. №311/2022г. на Сливенски окръжен съд по исковете по чл. 108 и 109 ЗС предявени против Т. Г. Т., К. А. Т. и А. К. К..

ВРЪЩА делото за ново разглеждане от друг състав на същия съд, което да започне с даване на указания за отстраняване нередовностите на исковата молба по двата иска.

Решението е окончателно.