

СТОЯН СТАВРУ



НЕГАТОРНИЯТ ИСК

Актуална практика на ВКС

УЧЕБНО ПОМАГАЛО



СТОЯН СТАВРУ

НЕГАТОРНИЯТ ИСК

Актуална практика на ВКС

УЧЕБНО ПОМАГАЛО



София, 2026

Негаторният иск
Актуална практика на ВКС. Учебно помагало

© Стоян Ставру, съставител, 2026

© Ивайла Пеева, дизайн на корицата, 2026

© Център за обучение на адвокати „Кръстю Цончев“, 2026

ISBN 978-619-91826-7-3

СЪДЪРЖАНИЕ

НЯКОЛКО ДУМИ ОТ СЪСТАВИТЕЛЯ	9
1. РЕДОВНОСТ	13
1.1. Подсъдност	13
1.2. Петитум	15
1.3. Цена на иска	24
1.4. Вписване	31
1.5. Обезпечение	36
2. ИЩЕЦ	38
2.1. Обща защита	38
2.2. Съучастие	46
2.3. Достъп до имот	54
2.4. Индивидуализация	64
3. НЕОСНОВАТЕЛНИ ДЕЙСТВИЯ	74
3.1. Въздействие	74
3.2. Дискомфорт	80
3.3. Опасност	87
3.4. Насаждения	90
3.5. Преместваем обект	97
3.6. Постройки	100
3.7. Прилежаща площ	136
3.8. Търним строеж	147
3.9. Ограда	156
3.10. Стреха	161
3.11. Фасада	163
3.12. Регламентирана дейност	165
3.13. Шум	177
3.14. Тютюнев дим	186
3.15. Електрозахранване	188
3.16. Водоснабдяване	191
3.17. Улица	196
3.18. Гора	197
3.19. Река	200

4. ОТВЕТНИК	206
4.1. Поддържане	206
5. РЕШЕНИЕ	215
5.1. Доказване	215
5.1.1. Притежание	215
5.1.2. Пречене	219
5.1.3. Вина	241
5.2. Предмет	245
5.3. Обвързаност	248
5.4. Яснота	251
5.5. Цел	255
5.6. Конкретност	257
5.7. Съразмерност	260
5.8. Премахване	268
5.9. Преустройство	276
5.10. Сила на пресъдено нещо	286
6. КОНКУРЕНЦИЯ С ДРУГИ ИСКОВЕ	289
6.1. Ревандикационен иск	289
6.2. Иск за непълноти и грешки	299
6.3. Иск по чл. 64 ЗС	300
6.4. Иск по чл. 38а ЗЖСК	303
6.5. Иск по чл. 80 ЗЗД	304
7. СЪСОБСТВЕНОСТ	307
7.1. Другарство	307
7.2. Паркоместа	321
7.3. Строеж	324
7.4. Разпределение	345
8. ЕТАЖНА СОБСТВЕНОСТ	351
8.1. Другарство	351
8.2. Представителство	354
8.3. Обитател	359
8.4. Достъп	361
8.5. Общи части	378

8.5.1. Презгради	378
8.5.2. Комин	385
8.5.3. Вход	389
8.5.4. Инсталации	392
8.6. Самостоятелни обекти	394
8.7. Действия на управителя	401

НЯКОЛКО ДУМИ ОТ СЪСТАВИТЕЛЯ

Настоящото помагало съдържа 141 подбрани и еднообразно структурирани резюмета на съдебни актове на ВКС, постановени в производства по ГПК от 2007 г., в които са поставени и разгледани 168 въпроса, свързани с разглеждането на **негаторния иск** по чл. 109 от Закона за собствеността. Някои от представените съдебни актове са възпроизведени на няколко места в учебното помагало с оглед принадлежността на поставените в тях въпроси към различни теми, свързани с негаторния иск. В помагалото са включени 110 решения, от които 107 са постановени в производства по чл. 290 ГПК, както и 29 определения, от които 9 са постановени в производства по чл. 274, ал. 3 ГПК. Представени са изцяло или в релевантните си части 2 тълкувателни решения, касаещи негаторния иск.

Настоящото помагало е резултат на обединените усилия на Центъра за обучение на адвокати „Кръстю Цончев“ и експертна правна система ЛЕКСЕБРА. Представените резюмета са част от експертна правна система ЛЕКСЕБРА, фокусирана върху актуалната практика на ВКС, анализирана от екип от експерти. В системата могат да бъдат проследени и всички връзки между съдебните актове.

Всяко резюме представя най-важната част от правните мотиви на съответния съдебен акт, като следва специално създаден модел, който включва: нормализиран запис на името на съдебния акт; кратко заглавие; обособен въпрос (въпроси); секция с метаданни за съдебния въпрос (съдебен акт): вид производ-

ство, основание за допускане (когато е приложимо), докладчик и инициали на експерта, резюмирал акта (СС, ВС, ДН, ТР, СМ, ПС, ДП, СД, ЕЕ, ГУ); мотиви, оформени в параграфи и при използване на специфични синтактични инструменти (тезисни тирета и изброяващи тирета); кореспондиращ на въпроса отговор; свързани актове, включващи цитирани от съдебния акт актове и актове, които цитират резюмирания съдебен акт. Моделът на експертните резюмета е създаден от Стоян Ставру, на когото принадлежи авторството върху него. Идеята е чрез създаването на експертно резюме най-важната част от съответния съдебен акт да бъде представена по лесен за възприемане и разбиране начин, който спестява пълния анализ на текста на съответното решение или определение. Подобно моделиране на съдебните актове превръща всяко резюме в министатия, посветена на конкретен въпрос, станал причина за съдебен спор, разгледан на ниво ВКС.

Разпределението на резюметата е както следва: 95 съдебни акта са резюмирани от Стоян Ставру (инициали „СС“), 17 съдебни акта са резюмирани от Владимир Стоянов (инициали „ВС“), 15 съдебни акта са резюмирани от Делян Недев (инициали „ДН“), 4 съдебни акта са резюмирани от Тихомир Рачев (инициали „ТР“), 3 съдебни акта са резюмирани от Стоянка Манова (инициали „СМ“), 2 съдебни акта са резюмирани от Павла Сивова (инициали „ПС“), 2 съдебни акта са резюмирани от Деян Петров (инициали „ДП“), а по 1 съдебен акт са резюмирали Стилияна Добрева (инициали „СД“), Еманоил Енев (инициали „ЕН“) и Гергана Узунова (инициали „ГУ“). Всички експерти са част от екипа на ЛЕКСЕБРА.

Резюметата са обособени в осем части: I. Редовност, II. Ищец, III. Неоснователни действия, IV. Ответник, V. Решение, VI. Конкуренция с други искове, VII. Съсобственост и VIII. Етажна собственост, всяка от които се състои от тематични раздели. Всяко резюме има свой собствен пореден номер в помагалото, като в началото на книгата е изведен и Индекс на резюметата, в което, освен записа, е посочено и краткото заглавие на съдебния акт, позволяващо експлициране на темата на резюмето.

Помагалото е предназначено преди всичко за практикуващи адвокати, като то би могло да бъде от особена полза и на съдии, юрисконсулти и студенти по право. То е замислено и като учебно помагало в дейността на Центъра за обучение на адвокати „Кръстлю Цончев“. Избраната тема: „Негаторният иск“, е едновременно класическа и изключително актуална, видимо от многобройната практика на ниво Върховен касационен съд, като заслужава да се посочи, че в помагалото са включени 56 съдебни акта, постановени само през последните три години (2023-2025). В почти една трета от резюмираните съдебни актове, а именно 46 на брой, ВКС отговаря на въпрос, за който смята, че е от значение за точното прилагане на закона, както и за развитието на правото (чл. 280, ал. 1, т. 3 ГПК).

Помагалото е съставено, за да отговори на необходимостта от максимално добро познаване на актуалната практика на ВКС. Последният съдебен акт, включен в настоящото помагало, е от 10 декември 2025 г.

Постарали сме се да представим практиката на ВКС в максимално удобен формат и последователност, за да осигурим необходимото знание на всеки читател.

Приятно четене!

24 декември 2025 г.

Стоян Ставру

1. РЕДОВНОСТ

1.1. Подсъдност

**Решение № 69/23.03.2012 г. по гр.г. № 885/2011 г.
на ВКС, II г.о.**

*[Възражение за местна неподсъдност пред
въззивна инстанция]*

Въпрос:

*Има ли право въззивната инстанция да повдига въз-
ражение за местна неподсъдност на спора по чл. 109 ГПК,
след като това право е преклудирано с приключване на съ-
дебното дирене в първата инстанция?*

Вид производство: чл. 290 ГПК

Основание за допускане: чл. 280, ал. 1, т. 3 (2007)

Докладчик: Веселка Марева

Резюмирал: ПС

Мотиви:**1. Съгласно чл. 109 ГПК:**

! исковите за вещни права върху недвижим имот се предявяват пред съда, където се намира имотът.

Според чл. 119, ал. 2 ГПК, възражение за местна неподсъдност на делото по местонахождението на недвижимия имот може да се прави от страната и да се повдига служебно от съда до приключване на съдебното дирене в първата инстанция.

2. Видно е от правната уредба, че:

! подсъдността по местонахождението на недвижимия имот е специална местна подсъдност, подчинена на режим, различен от този за останалите видове местна подсъдност.

3. Особеностите на подсъдността по чл. 109 ГПК са в две насоки:

- за подсъдността по местонахождението на недвижимия имот съдът може да следи и служебно, което за останалите видове местна подсъдност е недопустимо (чл. 119, ал. 3 ГПК);

- по-дълъг е срокът, в който може да се прави възражение за неподсъдност на делото по местонахождението на недвижимия имот, а именно до приключване на съдебното дирене в първата инстанция, докато за останалите видове местна подсъдност срокът е с отговора на исковата молба.

4. С посочените особености:

! подсъдността по чл. 109 ГПК има характер на абсолютна процесуална предпоставка и се доближава до родовата подсъдност, но същевременно се отличава и от нея.

Различията са в същите две насоки:

- относно субекта, който може да прави възражението, и
- относно срока, в който може да се упражни това право.

5. С оглед горното:

! за родова неподсъдност може да се прави възражение и пред втората инстанция, като то може да се повдига и служебно от съда (чл. 119, ал. 1 ГПК).

6. Поради изложеното и в съответствие с чл. 119, ал. 2 ГПК следва да се приеме, че:

! при икове за вещни права върху недвижим имот проверка-

та на местната подсъдност е само в рамките на първоинстанционното производство.

6. Въпросът дали делото е заведено пред местно компетентния съд не може да бъде преразглеждан служебно от втората инстанция с оглед правомощията ѝ по чл. 269 ГПК.

Въззивният съд ще разполага с правомощие да обезсили решението и да препрати делото на местно компетентния съд само ако:

- пред първата инстанция е направено възражение за неподсъдност и
- в жалбата е извършено позоваване на допуснато от първоинстанционния съд нарушение на правилото на чл. 109 ГПК.

Отговор:

При искове за вещни права върху недвижим имот проверката на местната подсъдност е само в рамките на първоинстанционното производство.

Въпросът дали делото е заведено пред местно компетентния съд не може да бъде преразглеждан служебно от втората инстанция с оглед правомощията ѝ по чл. 269 ГПК.

Въззивният съд ще разполага с правомощие да обезсили решението и да препрати делото на местно компетентния съд само ако пред първата инстанция е направено възражение за неподсъдност и в жалбата е извършено позоваване на допуснато от първоинстанционния съд нарушение на правилото на чл. 109 ГПК.

1.2. Петитум

2. Решение № 186/26.03.2025 г. по гр.г. № 859/2024 г. на ВКС, I г.о.

*[Посочване на конкретни действия в исковата молба
за осъждане на ответник по негаторен иск]*

Въпрос:

Какъв е предметът на негаторния иск и следва ли ищецът да наведе конкретни действия, които ответникът следва да извърши или от извършването на които да се въздържа?

Вид производство: чл. 290 ГПК

Основание за допускане: чл. 280, ал. 2, предл. 2 (2017)

Докладчик: Атанас Кеманов

Резюмирал: ВС

Мотиви:

1. Негаторният иск, като иск за защита на собствеността, 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 вещта/имота според нейното предназначение.

2. С предявяването му се цели това неоснователно въздействие:

- да бъде преустановено или
- да бъдат премахнати последиците от него.

3. В Тълкувателно решение № 4/06.11.2017 г. по тълк.г. № 4/2015 г. на ВКС, ОСГК е посочено, че:

! предмет на иска по чл. 109 ЗС предмет може да е:

- не само несъществуването на сервитут,
- но и несъществуването на ограничени вещни права, както и на всяко друго бреме върху имота,

което да задължава собственика да търпи различни по характер въздействия върху имота, които само смущават упражняването на правото на собственост на ищеца повече от допустимото, но без да отнемат неговото владение.

4. Когато предявеният негаторен иск съдържа осъдителен петитум, то:

! следва ищецът да посочи конкретните действия, които ответникът трябва да извърши или от извършването на които да се въздържа, тъй като при неговото уважаване това следва да бъде отразено в диспозитива на решението.

5. Само тогава евентуалното осъдително решение би могло да бъде изпълнено.

6. Извадка от мотивите по същество:

В исквата молба ищецът е навел фактически твърдения, че страните по делото са собственици на съседни имоти. Проведено е предходно исково производство за неправилно заснета имотна граница, което е приключило с влязло в законна сила решение. С неоснователните си действия ответникът е накарнал правото на собственост на ищите върху притежавания от тях поземлен имот с идентификатор *** с административен адрес: [населено място], [улица]. Тези неоснователни действия са: унищожаване на оградата на ответниците; унищожаване на плодно дръвче - череша; изкътрване на коловете; завземане на част от собствения на ищите имот; присвояване на плодно дръвче - круша; поставяне на ограда, която не е на границата между двата имота. Въз основа на тези фактически твърдения е формулиран следният петитум – да осъдите ответника да възстанови премахнатата от него ограда, да бъде осъден за отсичане на черешата и завладяване на друго плодно дръвче, ведно и другите пречки, ограничаващи правото на ищите да ползват имота.

Отговор:

Предмет на иска по чл. 109 ЗС предмет може да е не само несъществуването на сервитут, но и несъществуването на ограничени вещни права, както и на всяко друго бреме върху имота, което да задължава собственика да търпи различни по характер въздействия върху имота, които само смущават упражняването на правото на собственост на ищеца повече от допустимото, но без да отнемат неговото владение.

Когато предявеният негаторен иск съдържа осъдителен петитум, то следва ищецът да посочи конкретните действия,

които ответникът трябва да извърши или от извършването на които да се въздържа, тъй като при неговото уважаване това следва да бъде отразено в диспозитива на решението.

Само тогава евентуалното осъдително решение би могло да бъде изпълнено.

.....

3. Определение № 5245/18.11.2024 г. по гр.г. № 1142/2024 г. на ВКС, I г.о.

*[Съответствие между тежестта на нарушението
и обема на търсената защита при негаторен иск]*

Въпрос:

*Следва ли търсената по реда на чл. 109 ЗС защита да
съответства на тежестта на нарушението в хипотеза,
при която е налице строителство на самата регулацион-
на линия, както и на строеж, който навлиза в съседния
имот, собственост на предявилото иска лице, и по какъв
начин се преценява това съответствие?*

Вид производство: чл. 288 ГПК

Основание за допускане: Не допуска

Докладчик: Наталия Неделчева

Резюмирал: ВС

Мотиви:

1. В Решение № 115/30.10.2020 г. по гр.г. № 3769/2019 г. на ВКС, I г.о., се приема, че:

! претендираната защита следва да съответства на нарушението, т.е. основателно е искане за преустановяване само на онези:

- действия или
- състояния,

В които се състои неправомерното въздействие върху вещното право на ищеца.

2. Наличието на това съответствие се преценява с оглед твърденията в исковата молба как:

- действията на ответника или
 - създаденото от него състояние
- накърняват правата на ищеца, като в тежест на ответника е да установи, че не е налице твърдяното накърняване.

3. В този смисъл:

! когато чрез иска по чл. 109 ЗС се цели защита на правото на собственост, накърнено чрез незаконно строителство на регулационната линия, ищецът:

- не следва да доказва как и с какво строителството ограничава правата му на собственост,
- но следва да изложи твърдения в тази насока в исковата молба.

4. Това се прави с оглед преценка:

- дали твърдяното накърнение е пряко свързано с нарушението от ответника ограничение в благоустройствена правна норма,
- дали отправеното искане съответства на нарушението и
- с оглед правото на защита на ответника, в чиято тежест е да установи, че липсва твърдяното от ищеца увреждане на правата му.

5. В Решение № 34/01.04.2021 г. по гр.г. № 2516/2020 г. на ВКС, II г.о., се приема, че:

! предявилото иска по чл. 109 ЗС лице трябва да посочи в исковата молба по какъв начин незаконната постройка пречи на пълноценното ползване на неговия имот, тъй като именно около това негово твърдение следва:

- да бъде съсредоточено събирането на доказателства и
- ответникът да има възможност да организира защитата си, като, ако твърдения за начина, по който построеното от ответника пречи на ищеца, в обстоятелствената част на исковата молба не са изложени, съдът следва да остави исковата молба без движение и да даде указания на ищеца да уточни това.

6. Ако:

- съдът не е констатирал тази нередовност,
- но в хода на процеса, включително и пред въззивния съд, ищецът посочи с какво му се пречи да упражнява правото си на собственост, това изявление съставлява отстраняване нередовност на исковата молба и съдът е длъжен да даде възможност на ответника да изрази становището си, както и на страните възможност да ангажират доказателства.

7. Ако въпреки липсата на такива твърдения:

- ищецът е представил доказателства, установяващи ограничаване упражняването на правото му на собственост, и
- съдът при произнасянето си е съобразил тези обстоятелства,

то решението е постановено при съществено нарушение на съдопроизводствените правила.

8. Посоченото е налице при липса на твърдения в исковата молба, че:

- именно тези обстоятелства,
- а не други, за които по делото липсват данни,

пречат на пълноценното ползване вещното право на ищеца, за ответника остава неясен спорният предмет и следващият от него предмет на доказване.

Отговор:

Когато чрез иска по чл. 109 ЗС се цели защита на правото на собственост, накърнено чрез незаконно строителство на регулационната линия, ищецът не следва да доказва как и с какво строителството ограничава правата му на собственост, но следва да изложи твърдения в тази насока в исковата молба.

Това се прави с оглед преценка дали твърдяното накърнение е пряко свързано с нарушеното от ответника ограничение в благоустройствена правна норма, дали отправеното искане съответства на нарушението и с оглед правото на защита на ответника, в чиято тежест е да установи, че липсва твърдяното от ищеца увреждане на правата му.

Предявилото иска по чл. 109 ЗС лице трябва да посочи в исковата молба по какъв начин незаконната постройка пречи на пълноценното ползване на неговия имот, тъй като именно око-

ло това негово твърдение следва да бъде съсредоточено събирането на доказателства и ответникът да има възможност да организира защитата си, като, ако твърдения за начина, по който построеното от ответника пречи на ищеца, в обстоятелствена част на исковата молба не са изложени, съдът следва да остави исковата молба без движение и да даде указания на ищеца да уточни това.

.....

**4. Решение № 50075/31.07.2023 г. по гр.г. № 3200/2022 г.
на ВКС, I з.о.**

[Формулиране на осъдителен негаторен иск]

Въпрос:

Какви обстоятелства следва да посочи ищецът по осъдителен негаторен иск и как следва да бъде формулиран петиумът?

Вид производство: чл. 290 ГПК

Основание за допускане: чл. 280, ал. 2, предл. 2 (2017)

Докладчик: Милена Даскалова

Резюмирал: ДН

Мотиви:

1. Искът по чл. 109 ЗС е средство за защита на собственика или носителя на ограничено вещно право срещу неоснователните действия, с които му се пречи да упражнява своето право в пълен обем.

2. В мотивите на Тълкувателно решение № 4/06.11.2017 г. по тълк.г. № 4/2015 г. на ВКС, ОСГК, са дадени следните разяснения.

Когато негаторният иск има осъдителен петиум, ответникът:

- да се въздържа от определени действия или
- да извърши определени незаместими или заместими действия,

то предмет на иска е реалното изпълнение на задължения, произтичащи от нарушаването на вещното право на ищеца, съответно възстановяването му в положението отпреди нарушението.

3. Следователно:

! ищецът трябва:

- да посочи кое е действието или бездействието, с което се смущава правото му на собственост и

- да формулира петитум с оглед на твърденията си.

4. Възможно е ищецът да търси защита срещу повече от едно действие или бездействие срещу един и същи ответник.

И в този случай ищецът има задължение да посочи действията или бездействията, с които му се пречи да упражнява правата си.

5. При ясни твърдения на ищеца, съдът ще може да извърши преценката:

- дали търсената защита с иска по чл. 109 ЗС съответства на нарушението и
- дали чрез нея ще се постигне преследваната цел.

6. Ако в исковата молба не е уточнено действие или бездействие, смущаващо правото на собственост, то се касае за нередовност на исковата молба.

Съдът, на основание чл. 129, ал. 2 ГПК, следва да даде указания за отстраняването ѝ, като ищецът посочи:

- в какво се състои смущаването на пълноценното упражняване на вещното му право и
- по какъв начин счита, че следва да бъде преодоляно състоянието и (или) да се осуети бъдещо накърняване на правата му.

7. Възможно е:

- предметът на спора да не е индивидуализиран,
- но съдът да се произнесе и задължи ответника да извърши или да преустанови извършването на действия, които са неконкретизирани по съдържание.

В такъв случай (при влизане в сила на осъдителното решение по иска по чл. 109 ЗС, което се ползва с изпълнителна сила) не би могло да има яснота и безспорност с извършването на кое действие и (или) преустановяване на кое бездействие ще се счита, че решението е изпълнено.

Преценката за последното би била поставена в зависимост от субективните възприятия на ищеца.

8. В конкретния случай с исковата молба е поискано да бъде осъден ответникът:

- да прекрати неоснователните си действия по изтичането на вода от собствената му сграда, както и
- да възстанови състоянието на сградата отпреди нарушението,

т.е. иска се прекратяване на неоснователни действия и отстраняване на последиците от тях.

9. Най-общото посочване, че се касае за действия по изтичане на вода, не е достатъчно, за да се приеме, че спорното право е индивидуализирано по начина, описан по-горе.

10. Формулировката в петитума на исковата молба е обща, неконкретизирана и съгът в изпълнение задължението си по чл. 129, ал. 2 ГПК е бил длъжен да даде на ищеца срок за уточняването ѝ.

11. Съгът не е дал възможност на ищеца да конкретизира исковата молба и в останалата ѝ част досежно претенцията за отстраняване последиците от нарушението.

Тази претенция също е недостатъчно индивидуализирана, а е обща.

По начина, по който е заявена и съответно уважена, не може да се направи извод за конкретните характеристики на действията, които е осъден да извърши ответникът.

12. С насрещната искова молба е поискано преустановяване на действия, както и задължаване на ответника да извърши определено действие (преустройство на покрив).

По същество това означава, че съгът е сезиран и с претенция за осъждане на ответника да преустанови бездействие, изразяващо се в непредприемане на преустройството на покрив, в резултат на което, според ищеца, се достига до наводняване на сградата му.

13. По аналогични на вече изложените съображения насрещната искова молба е нередовна в частта ѝ, с която е поискано преустановяване на действия.

Не е уточнен видът на действията, извършвани от ответника:

- посредством които ищецът счита, че му се пречи да упражнява правата си и

- които действия следва да бъдат преустановени.

Само е посочен крайният резултат от тях (излив на вода).

Отговор:

При осъдителния негаторен иск ищецът трябва да посочи кое е действието или бездействието, с което се смущава правото му на собственост, и с оглед на твърденията си да формулира петитум.

Ако ищецът търси защита срещу повече от едно действие или бездействие срещу един и същи ответник, той следва да посочи действията или бездействията, с които му се пречи да упражнява правата си.

Ако в исковата молба не е уточнено действие или бездействие, смущаващо правото на собственост, то се касае за нередовност на исковата молба и съдът, на основание чл. 129, ал. 2 ГПК, следва да даде указания за отстраняването ѝ.

1.3. Цена на иска

5. Тълкувателно решение № 4/06.11.2017 г. по тълк.г. № 4/2015 г. на ВКС, ОСГК

[Въпроси на негаторния иск]

Въпрос 1:

Как се определя цената на иска и дължимата държавна такса по искове с правна квалификация чл. 109 ЗС?

Вид производство: Друго

Докладчик: Теодора Гроздева

Резюмирал: СС

Мотиви:

1.1. Според едното от поддържаните в съдебната практика становища искът с правна квалификация чл. 109 ЗС е неоценяем.

Според другото становище искът е оценяем, а според третото становище искът е оценяем или неоценяем в зависимост от конкретното искане.

Общото събрание на Гражданската колегия на ВКС приема за правилно третото становище по следните съображения.

1.2. По смисъла на чл. 68 ГПК:

! цената на иска представлява парична оценка на предмета на делото, т.е. на твърдяното или отричано от ищеца гражданско субективно право, чието естество обективно следва от:

- фактическия състав, който го поражда (фактите и обстоятелствата, посочени в обстоятелствената част на исковата молба), и

- съдържанието на спорното право, посочено в петитума на исковата молба, чието съществуване или несъществуване ищецът иска да бъде установено в съдебното решение със сила на пресъдено нещо.

1.3. Дали един иск е оценяем, или неоценяем, се определя от това дали предмет на делото е:

- имуществено (оценимо в пари), или
- неимуществено (неоценимо в пари) право.

1.4. Искът с правна квалификация чл. 109 ЗС, т.нар. „негативен иск“ (actio negatoria – отрицателен иск) е иск за собственост.

В Закона за собствеността той е уреден като един от исковете за защита на правото на собственост наред с:

- положителния ревандикационен иск (vindictio rei) и

- конститутивния иск за определяне на граници (*actio funium regundorum*).

1.5. Ревандикационният иск (*vindicatio rei*) – искът на невладеещия собственик срещу владеещия несобственик, може да бъде предявен съгласно чл. 108 ЗС и срещу гържателя на несобствената вещ.

Съгласно чл. 111, ал. 1 ЗС разпоредбите относно недвижимите вещи се прилагат и спрямо вещните права върху недвижимите имоти, ако законът не постановява друго, т.е.:

! на виндикация подлежат:

- не само вещите,
- но също и сервитутите (*vindicatio servitutis*),
- както и другите ограничени вещни права.

1.6. Предмет на виндикационните искове са правото на собственост, съответно вещните права върху чужда вещ, затова съгласно т. 2а от Тълкувателно решение № 4/14.03.2016 г. по тълк.г. № 4/2014 г. на ВКС, ОСГК, съдебното решение по тези искове трябва да съдържа два диспозитива:

- един за принадлежността на правото на собственост, съответно за титулярството на ограниченото вещно право, и
- втори за съществуването на притезанието за предаване на владението или на правомощието за упражняване на съответното ограничено вещно право.

1.7. В Закона за собствеността не е уреден изрично установителният иск за собственост, но съгласно правната доктрина и съдебна практика (т. 2 от Тълкувателно решение № 8/27.11.2013 г. по тълк.г. № 8/2012 г. на ВКС, ОСГК), той е допустим винаги когато собственикът:

- ограничава търсената защита до признаването на правото му на собственост и
- не претендира произтичащите от това притезания по отношение на владелеца или гържателя на вещта.

1.8. Целта на установителния иск за собственост е да защити правото на собственост, когато ищецът владее вещта или когато не я владее:

- да прекъсне течащата придобивна давност в полза на ответника, както и

- да превърне занапред владението му в недобросъвестно.

Предметът на делото по установителния иск за собственост е същият като предмета на делото по ревандикационния иск, затова цената на иска е същата и събираната такса е същата.

За цената на иска и за събираната такса е без значение дали е заявена осъдителната част на виндикационния иск, или не е заявена.

1.9. Негаторният иск също е иск за защита на собствеността, но отрицателен, защото предмет на делото не е:

- нито правото на собственост върху (засегнатия) имот на ищеца,
- нито правото на собственост върху (пречещия) имот на ответника.

1.10. Правото на собственост върху тези два имота:

- има значение за основателността на негаторния иск,
- но те остават вън от предмета на делото (по тях съдът се произнася само в мотивите на решението като по преюдициални правоотношения) и
- по тях не се формира сила на пресъдено нещо.

1.11. Затова тяхната данъчна оценка, а ако няма такава: тяхната пазарната цена, няма значение:

- за цената на иска и
- за определянето на размера на дължимата такса.

1.12. В съвременното вещно право предмет на делото по негаторния иск може да е:

- не само несъществуването на сервитут,
- но и несъществуването на ограничени вещни права,
- както и несъществуването на всяко друго бреме върху имота,

което да задължава собственика да търпи различни по характер въздействия върху имота, които само смущават упражняването на правото на собственост на ищеца повече от допустимото, но без да отнемат неговото владение.

1.13. Затова решението по негаторния иск

- не съдържа диспозитиви за правото на собственост върху засегнатия и пречещия имоти,

- а само за съществуването или несъществуването на сервитут, на някакво ограничено вещно право или на друго бреме (право на въздействие), което собственикът е длъжен да търпи.

1.14. Негаторният иск, като иск за защита на собствеността, 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 вещта (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.

1.15. Предмет на делото е несъществуването на правото от ответникът да въздейства върху вещта, поради което:

- цената на иска и
- дължимата тържавна такса

следва да се определят според естеството на това въздействие.

1.16. За разлика от установителния иск за признаване или отричане на право на собственост върху недвижим имот и ревандикационния иск:

- нито правото на собственост върху имота на ищеца (засегнатия имот),
- нито правото на собственост върху имота на ответника (пречещия имот)

се включва в предмета на делото при предявен негаторен иск така, както правото на собственост върху засегнатия и пречещия имоти не влиза в предмета на делото по идентичния иск за виндикация на съответния сервитут или ограничено вещно право.

1.17. Неприемливо е разбирането, че чрез виндикационните и негаторните искове се предявява някаква част от правомощията, съдържащи се в правото на собственост, поради което при всички тях:

- предмет на делото е цялото право на собственост и
- цената на предявения иск е паричната оценка на това право.

Ако се предявява някаква част от отделни правомощия, то цена на иска не би трябвало да е паричната оценка на всичките, а само на предявената част от правомощията.

1.18. Исковите за защита на правото на собственост:

- не са процесуално средство за упражняване на съдържателните се в правото на собственост правомощия,
- а за защита на различни аспекти на правото на собственост според вида и интензитета на тяхното накърняване.

1.19. Правото на собственост е предмет на делото, когато се претендира неговото съществуване или несъществуване, а когато това право се защитава от ограничаване или друго накърняване, предмет на делото е:

- несъществуването на съответните ограничения и неправомерността на накърненията, както и
- преустановяването на неправомерните въздействия и възстановяване в положението отпреди нарушението.

1.20. Неприемливо е възможността правото на собственост да бъде защитено от дребни накърнения да бъде обусловено от заплащането на такса, определена:

- върху данъчната оценка, а ако няма такава
- върху пазарната цена на засегнатия имот.

1.21. Когато търсената защита по негаторния иск :

- се ограничава до отричането на претендирания сервитут или ограничено вещно право и
- не претендира произтичащите от това притезания по отношение на нарушителя,

предмет на делото по предявен негаторен иск е несъществуването на съответния сервитут или на друго ограничено вещно право, т.е. на оценени в пари имуществени права.

Тяхната парична оценка е цена на иска.

1.22. И доколкото става въпрос за вещни права, цената на иска се определя по реда на чл. 69, ал. 1, т. 2 ГПК:

- върху данъчната оценка, а ако няма такава,
- върху пазарната цена на отричаното вещно право,

а държавната такса се определя по реда на чл. 71, ал. 2 ГПК върху 1/4 от така формираната цена на иска.

1.23. Когато:

- предявеният негаторен иск не съдържа осъдителен петитум и

- предмет на делото е несъществуването на друг вид въздействие, което собственикът да е длъжен да търпи и то има парична оценка,

върху нея следва да бъде определена цената на иска и съответно размерът на дължимата държавна такса.

Ако отричаното въздействие няма парична оценка, размерът на държавната такса следва да се определи от съда по реда на чл. 71, ал. 1 ГПК, изр. 2.

1.24. Когато чрез негаторен иск по отношение на ответника:

- се предявяват притежателни права, които произтичат от несъществуването на сервитут, на някакво ограничено вещно право или друго бреме върху имота на ищеца и

- се претендира ответникът да бъде осъден да се въздържа от определени действия (да бездейства) или да извърши определени незаместими или заместими действия,

искът има за предмет реалното изпълнение на задължения, произтичащи от нарушаването на вещното право на ищеца, съответно възстановяването му в положението отпреди нарушението.

1.25. В случаите, когато делото има за предмет задължение

- за бездействие или за незаместимо действие, искът няма парична оценка, поради което размерът на дължимата държавна такса съгласно чл. 71, ал. 1 ГПК, изр. 2, се определя от съда. Когато делото има за предмет задължение

- за заместимо действие, цената на иска представлява паричната оценка на разходите за материали и труд, необходими за осъществяването на действието, върху който размер се определя дължимата държавна такса.

1.26. В хипотезата на предявен осъдителен негаторен иск съдът не дължи произнасяне с отделен диспозитив относно правото на собственост, тъй като същото по вече изложените съображения не е предмет на делото.

Отговор:

Когато предявеният негаторен иск не съдържа осъдителен петитум и предмет на делото е несъществуването на сервитут или друго ограничено вещно право, цената на иска се определя от паричната оценка на отричания сервитут или друго ограничено вещно право по реда на чл. 69, ал. 1, т. 2 ГПК върху данъчната оценка, а ако няма такава – върху неговата пазарна цена, а държавната такса се определя по реда на чл. 71, ал. 2 ГПК върху една четвърт от така формираната цена на иска.

Когато предявеният негаторен иск не съдържа осъдителен петитум и предмет на делото е несъществуването на друго бреме (право на въздействие), което собственикът да е длъжен да търпи и то има парична оценка, върху нея се определя цената на иска и съответно – размерът на дължимата държавна такса, а ако отричаното бремe няма парична оценка, искът е неоценяем и съгласно чл. 71, ал. 1 ГПК, изр. 2, размерът на държавната такса се определя от съда.

Когато негаторният иск съдържа осъдителен петитум – претендира се от ответникът да бъде осъден да се въздържа от определени действия (да бездейства) или да извърши определени незаместими действия, искът е неоценяем и размерът на дължимата такса съгласно чл. 71, ал. 1 ГПК, изр. 2 се определя от съда, а когато се претендира от ответникът да бъде осъден да извърши определени замествими действия, цената на иска е паричната оценка на разходите за материали и труд, необходими за осъществяване на действията, върху който размер се определя дължимата такса, а когато оценката представлява затруднение – от съда по реда на чл. 70, ал. 3 ГПК.

1.4. Вписване**6. Тълкувателно решение № 4/06.11.2017 г.
по тълк.з. № 4/2015 г. на ВКС, ОСГК**

[Въпроси на негаторния иск]

Въпрос 2:

Подлежат ли на вписване исковите молби по чл. 109 ЗС?

Вид производство: Друго

Докладчик: Теодора Гроздева

Резюмирал: СС

Мотиви:

2.1. Според едно от поддържаните становища исковата молба по чл. 109 ЗС не подлежи на вписване, а според второто становище: подлежи на вписване съобразно разпоредбите на чл. 114, б. „в“ ЗС и чл. 112, б. „з“ ЗС, чл. 112, б. „а“ ЗС.

Общото събрание на Гражданската колегия на ВКС приема за правилно първото становище по следните съображения.

2.2. Вписването по принцип има оповестително действие.

Съгласно чл. 1 ПВ то се състои:

- в даване гласност на подлежащите на вписване актове, а когато се вписват иски молби,
- в даване гласност на спора по отношение на третите на този спор лица.

2.3. Само по изключение, в изрично посочените в закона случаи, например чл. 114, б. „б“ ЗС, изр. 2, във връзка с исковите по:

- чл. 19, ал. 3 ЗЗД,
- чл. 17, ал. 2 ЗЗД,
- чл. 33, ал. 3 ЗЗД,
- чл. 88, ал. 2 ЗЗД,
- чл. 135, ал. 1 ЗЗД, изр. последно,
- чл. 227, ал. 5 ЗЗД,

вписването на исковите молби има и защитно действие: осигурява противопоставимост на правата на ищеца срещу всички права, придобити от трети лица след вписването.

2.4. На вписване подлежат само актовете и исковите молби, за които с изрична законова разпоредба е предвидено вписване:

- в чл. 112 ЗС – чл. 116 ЗС,

- в някои други закони (например в ЗЗД) и
- в Правилника за вписванията.

2.5. Съгласно чл. 114, б. „в“ ЗС и чл. 11 ПВ:

! вписват се:

• исковите молби за постановяване на съдебни решения по чл. 112, б. „з“ ЗС (съответно решения по чл. 4, б. „з“ ПВ), а съгласно чл. 112, б. „з“ ЗС на вписване подлежат всички

- съдебни решения, които заместват актовете по чл. 112, б. „а“ ЗС.

2.6. С изменението на чл. 112, б. „а“ ЗС, публ. в ДВ бр. 34 от 2000 г., бе прието, че:

! се вписват:

• не само актовете, с които се прехвърля правото на собственост или се учредява, прехвърля, изменя или прекратява друго вещно право върху недвижими имоти,

- но и актовете, с които се признават такива права.

2.7. С оглед тези разпоредби на ЗС и ПВ:

! исковите молби по искове с правна квалификация чл. 109 ЗС не подлежат на вписване, тъй като решенията по тези искове

- нито учредяват, прехвърлят, изменят или прекратяват,
- нито признават право на собственост върху недвижими имоти или друго вещно право върху такива имоти.

2.8. Вън от предмета на делото по негаторния иск са:

• както правото на собственост върху имота, собственост на ищеца,

• така и правото на собственост върху имота, собственост на ответника.

Ако тези материални субективни права са вън от предмета на делото, не би следвало да има място за вписване на исковата молба, която повдига висиящността на спор, който няма за предмет правото на собственост.

2.9. Неприемливо е (особено без изрична разпоредба в закона) да се урежда вписване на отрицателен иск:

• както по персоналната партида на ищеца, в която няма вписване на съответната тежест,

• така и по персоналната партида на ответника, в която няма вписване на съответното „господство“.

Отделно стои въпросът, че негаторният иск може да има за предмет друго бреме, което не е нито сервитут, нито друго ограничено вещно право.

Отговор:

Исковите молби с правна квалификация чл. 109 ЗС не подлежат на вписване.

Особено мнение:

1. На вписване подлежат само актовете и исковите молби, за които с изрична законова разпоредба е предвидено вписване:

- в чл. 112 ЗС - чл. 116 ЗС,
- в някои други закони (например в ЗЗД) и
- в Правилника за вписванията.

2. Съгласно чл. 114, б. „в“ ЗС и чл. 11 ПВ:

! вписват се исковите молби за постановяване на съдебни решения по чл. 112, б. „з“ ЗС (съответно решения по чл. 4, б. „з“ ПВ).

Съгласно чл. 112, б. „з“ ЗС на вписване подлежат всички съдебни решения, които заместват актовете по чл. 112, б. „а“ ЗС.

3. С изменението на чл. 112, б. „а“ ЗС, обн. в ДВ, бр. 34 от 2000 г. бе прието, че се вписват:

- не само актовете, с които се прехвърля правото на собственост или се учредява, прехвърля, изменя или прекратява друго вещно право върху недвижими имоти,

- но и актовете, с които се признават такива права.

4. Тъй като:

- съдебните решения по исковите за собственост заместват актове по чл. 112, б. „а“ ЗС за признаване на правото на собственост или други вещни права върху недвижими имоти, а

- решението по иска с правна квалификация чл. 109 ЗС е решение за установяване и признаване на право на собственост, то с оглед горепосочените разпоредби следва да се приеме, че исковата молба по иск с правна квалификация чл. 109 ЗС подлежи на вписване.

5. Вписването по принцип има оповестително действие.

Съгласно чл. 1 ПВ:

! Вписването се състои в даване гласност на подлежащите на вписване актове, а когато се вписват иски молби: дава гласност на спора по отношение на третите на този спор лица.

6. Само по изключение, в изрично посочените в закона случаи, например чл. 114, б. „б“ ЗС, изр. 2, във връзка с исковите по:

- чл. 19, ал. 3 ЗЗД,
- чл. 17, ал. 2 ЗЗД,
- чл. 33, ал. 3 ЗЗД,
- чл. 88, ал. 2 ЗЗД,
- чл. 135, ал. 1 ЗЗД, изр. последно,
- чл. 227, ал. 5 ЗЗД,

вписването има и защитно действие: осигурява противопоставимост на правата на ищеца срещу всички права, придобити от трети лица след вписването.

Тъй като по отношение на исковите молби по чл. 109 ЗС таква изключение не е предвидено, вписването на

! исковата молба по иск с правна квалификация чл. 109 ЗС има само оповестително действие.

7. Даването на гласност на обстоятелството, че е заведен иск с правна квалификация чл. 109 ЗС, е от съществено значение:

- за сигурността на гражданския оборот и
- за гарантиране правата на евентуалните бъдещи придобителни както на имота на ищеца, така и на имота на ответника по иска с правна квалификация чл. 109 ЗС.

8. За формиране на волята на третите лица да закупят (или придобият по друг начин) собствения на ищеца имот от значение е те да знаят, че е висящ спор за неоснователно въздействие върху този имот, с което се смущава неговото спокойно ползване.

9. В редица случаи предметът на иска по чл. 109 ЗС е такъв, че при уважаването му имотът на ответника също:

- може да бъде засегнат,
- като се промени съществено,

например, когато с решението по иска с правна квалификация чл. 109 ЗС се постановява събаряне на изградена в имота на ответника постройка или част от постройка.

Поради това осигуряването на гласност за наличието на този спор е от значение и за придобителите на имота на ответника.

Съдии, подписали особеното мнение:

Теодора Гроздева, Красимир Влахов, Боян Цонев, Диана Хитова, Драгомир Драгнев, Веселка Марева, Снежанка Николова, Жива Декова, Гълъбина Генчева, Геновева Николаева.

1.5. Обезпечение

7. Определение № 68/12.02.2013 г. по ч.гр.г. № 35/2013 г. на ВКС, I г.о.

*[Спиране на производството по иск за премахване
на незаконни постройки]*

Въпрос:

Дали спирането на изпълнението по дело, по което със сила на пресъдено нещо между същите страни е установена дължимост на обезщетение за направени от не-собственик разходи за имот, е подходяща обезпечителна мярка по предявения от собствениците срещу този не-собственик иск с правно основание чл. 109 ЗС за премахване на изградените в имота от не-собственика незаконни постройки?

Вид производство: чл. 274, ал. 3 ГПК

Основание за допускане: чл. 280, ал. 1, т. 3 (2007)

Докладчик: Теодора Гроздева

Резюмирал: СС

Мотиви:

1. Съгласно чл. 391 ГПК:

! обезпечението на иска се допуска само ако без него:

- ще стане невъзможно или

- ще се затрудни осъществяването на правата на ищеца по решението.

2. Правата на ищите по решението по предявен иск с правно основание чл. 109 ЗС за осъждане на ответника да събори изградени в имота на ищите незаконни постройки са да бъдат премахнати от имота му тези незаконно изградени постройки.

3. Изпълнението на влязло в сила решение, с което собствениците на имота (ищци по иска с правно основание чл. 109 ЗС) са осъдени да заплатят на неособственик (ответник по иска с правно основание чл. 109 ЗС) направените от него разходи за имота, по никакъв начин не би пречило или затруднило изпълнението на решението по иска с правно основание чл. 109 ЗС за събаряне на изградените в този имот незаконни постройки.

4. Поради това:

! спирането на изпълнението на решението по делото за заплащане на направените разходи за имота не е подходяща обезпечителна мярка за иска по чл. 109 ЗС за събаряне на изградени в собственото на ищите място незаконни постройки.

Ако се допусне подобна обезпечителна мярка, би се стигнало до незачитане на силата на пресъдено нещо и изпълнителната сила на едно вече влязло в сила съдебно решение между същите страни.

Отговор:

Спирането на изпълнението на решението по делото за заплащане на направените разходи за имота не е подходяща обезпечителна мярка за иска по чл. 109 ЗС за събаряне на изградени в собственото на ищите място незаконни постройки.

Ако се допусне подобна обезпечителна мярка, би се стигнало до незачитане на силата на пресъдено нещо и изпълнителната сила на едно вече влязло в сила съдебно решение между същите страни.

2. ИЩЕЦ

2.1. Обща защита

**8. Решение № 195/04.04.2025 г. по гр.г. № 3278/2023 г.
на ВКС, I г.о.**

*[Иск за премахване на публикувана в електронно
медийно издание статия]*

Въпрос:

Има ли всеки гражданин субективно право на защита срещу противоправно посегателство върху правата му чрез предявяване на иск за премахване на публикувана в електронно медийно издание статия, съдържаща клеветнически твърдения и обиди?

Вид производство: чл. 290 ГПК

Основание за допускане: чл. 280, ал. 1, т. 3 (2007)

Докладчик: Ваня Атанасова

Резюмирал: ВС

Мотиви:

1. Основна гражданскоправна последица от деликта е въз-

никването на задължение за делинквентта да поправи вредите, които виновно е причинил другиму.

2. Поправянето на вредите може да е:

- както чрез плащане на парично обезщетение,
- така и в натура: чрез възстановяване на предишното състояние (на положението, в което пострадалият се е намирал преди непозволеното увреждане).

3. Целта на закона е да се „поправят вредите“, т.е. да се поправят всички отрицателни последици, засягащи субективното право на увредения, причинени му от противоправното поведение на делинквентта.

4. За постигането на тази цел:

! законът не въвежда ограничения относно начините, по които да бъде осъществено:

- поправянето на вредите и
- заличаването на негативните последици, настъпили в правната сфера на увредения.

5. Въпросът дали са ограничения за съда относно начините за репарация, т.е. за поправка, възстановяване на негативните последици, причинени на увредения, е обсъждан и във връзка с разпоредбата на чл. 56 ЗЗД (отм.). (обн. ДВ, бр. 268/1892 г.), сходна по съдържание на разпоредбата на чл. 45 ЗЗД (действащ):

! „всяко действие на човека, което причинява вреда на другиго, задължава тогава, по вина на когото е последвало то, да поправи вредата“.

6. В „Коментаръ на Закона за задълженията и договорите“, д-р М., Д. И. Л., Л. Ф., изд. 1926 г., стр. 141-142, се приема, че:

! обезвредата обикновено се състои в присъждането на сума пари, в капитал или рента, но съдът:

- може да присъди и връщане на вещта, предмет на деликта,
- може да принуди дееца да извърши известно действие за възстановяване на нарушеното право,
- може да задължи ответника да напише опровержения в пресата или да плати разноските по самата публикация.

7. Обобщава се:

! „Въобще, законът не обвързва съда по начина на изпълнение

предвидената репарация. Съдът има в това отношение всичката ширина, която му дават общите закони и принципи.“

8. При непозволено увреждане, изразяващо се в накърняване на честта, достойнството, доброто име чрез публикуване в електронно издание на статия, съдържаща обидни и клеветнически твърдения:

! „поправянето на вредите“ не би се постигнало само с присъждане на парично обезщетение за неимуществени вреди, защото това не би удовлетворило в пълна степен интереса на увредения да се заличат напълно негативните последици от противоправното поведение на делинквента.

9. Ако статията не бъде свалена от сайта на електронната медия:

- безпрепятственият достъп до съдържанието ѝ на множество субекти ще продължи, и то неограничено във времето, съответно

- негативните психични изживявания за увредения от съдържащите се в нея обиди и клевети няма да бъдат преустановени.

10. За да се изпълни изискването на ЗЗД да се „поправят вредите“, т.е. изискването да се даде необходимата защита на увредения, като:

- се заличат всички негативни за него последици и
- се възстанови положението отпреди непозволеното увреждане,

следва да му се признае възможността да поиска, наред с паричното обезщетение, и възстановяване на предишното положение чрез премахване от сайта на електронното издание на статията, съдържаща обидни и клеветнически твърдения.

11. Защото:

! само по този начин би се постигнала целта на закона да се поправят вредите, като се възстанови съществуващото положение отпреди нарушението.

12. При:

- тълкуването на чл. 45 ЗЗД и
- решаване на въпроса какви начини на защита включва, подразбиращо се, установеното в чл. 45 ЗЗД правило за „попра-

вяне на вредите“ в хипотезите на публикуване на статия в електронно издание, съдържаща обиди и клевети,

следва да се съобрази и установеният в чл. 32, ал. 1 КРБ принцип всеки да има право на защита срещу посегателство върху неговата чест, достойнство и добро име.

13. Пълна защита няма да се постигне, ако се отрече правото да се иска възстановяване на положението отпреди неправоленото увреждане чрез премахване на съответната статия от сайта на електронното издание.

14. По изложените съображения на поставения въпрос следва да се отговори в смисъл, че:

! Всеки гражданин, чиято личност е накърнена чрез статия в електронно издание, съдържаща отправени към него обиди и клевети, има право, на основание чл. 45 ЗЗД, да предяви:

- наред с иска за присъждане на парично обезщетение за неимуществени вреди, и
- иск за осъждане на собственика на електронното издание да възстанови положението отпреди неправоленото увреждане, като премахне от сайта си статията.

15. Този способ за защита се включва в обхвата на задължението на делинквентна за „поправяне на вредите“, предвидено в чл. 45 ЗЗД.

Отговор:

При неправолено увреждане, изразяващо се в накърняване на честта, достойнството, доброто име чрез публикуване в електронно издание на статия, съдържаща обидни и клеветнически твърдения, „поправянето на вредите“ не би се постигнало само с присъждане на парично обезщетение за неимуществени вреди, защото това не би удовлетворило в пълна степен интереса на увредения да се заличат напълно негативните последици от противоправното поведение на делинквентна.

Всеки гражданин, чиято личност е накърнена чрез статия в електронно издание, съдържаща отправени към него обиди и клевети, има право, на основание чл. 45 ЗЗД, да предяви наред с иска за присъждане на парично обезщетение за неимуществени вреди, и иск за осъждане на собственика на електронното изда-

ние да възстанови положението отпреди неправомерното увреждане, като премахне от сайта си статията.

.....

**9. Определение № 2864/05.10.2023 г. по ч.гр.г.
№ 2637/2023 г. на ВКС, II г.о.**

*[Упражняване на правата на наследниците
срещу банкова институция]*

Въпрос:

По кой процесуален ред наследниците на наследодател, притежаващ влогове в лева и във валута в банка, следва да упражнят правото си на собственост, когато то е нарушено от банковата институция, без да се отнема правото им на владение, чрез действия, препятстващи и ограничаващи свободното и необезпокоявано упражняване на наследственото имуществено право?

Вид производство: чл. 274, ал. 3 ГПК

Основание за допускане: Не допуска

Докладчик: Гергана Никова

Резюмист: СС

Мотиви:

1. Настоящият състав изцяло споделя принципното решение, дадено в Определение № 798/14.12.2015 г. по ч.гр.г. № 5667/2015 г. на ВКС, IV г.о., че:

! поради липса на правен интерес, е процесуално недопустимо да се води ревандикационен иск по чл. 108 ЗС (а в случая – негаторен по чл. 109 ЗС) за връщане на пари в качеството им на:

- платежно средство и
- всеобщ еквивалент за размяна,

дори когато съответните банкноти или монети са конкретно индивидуализирани като индивидуално определени вещи или съвкупност от такива.

2. Правен интерес от воденето на иск по чл. 108 ЗС (респективно чл. 109 ЗС) за собствеността и връщането на фактическата власт върху конкретно индивидуализирани и определени парични знаци (банкноти или монети) би бил налице единствено ако същите имат:

- нумизматична стойност или
- някаква сантиментална стойност, или
- друга нематериална ценност за конкретния ищец.

Такава стойност например би могла да има дълго пазена банкнота от първа заплата, получена от близък човек монета и пр.

Не е налице такава стойност, когато се претендира връщането на парите в обичайното им качество на платежно средство и всеобщ еквивалент за размяна.

3. В последния случай, дори и да са индивидуализирани от страна на ищеца конкретните парични знаци (банкноти или монети), те са винаги заместими с други такива от същата или друга валута, и той няма правен интерес:

- да установява, че е техен собственик, и
- да иска връщане на владението върху тях с вещния иск по чл. 108 ЗС (респективно чл. 109 ЗС).

Предявеният в този случай иск за връщането на съответната парична сума, за която се твърди, че е задържана от ответника без основание, е облигационен.

Връщане на съответните суми би се дължало на договорно основание, и то при положение че са налице предпоставките за уважаване на облигационните искове.

4. Настоящият съдебен състав, предвид това, че се касае за приложението на императивни правни норми относно кръга на лицата, които имат право да наследяват, намира за нужно да отбележи, че:

! поддържаната от ищите в хода на производството теза, че влоговете са лична собственост на починалата им наследодателка, поради което преживелият ѝ съпруг няма качеството на наследник по отношение на тях, не намира опора в закона.

Разпоредбите на чл. 5 ЗН – чл. 9 ЗН са ясни, като от наследствената маса не се изключват влоговете на починалото лице и дял от тях се полага и на преживелия съпруг.

Отговор:

Поради липса на правен интерес, е процесуално недопустимо да се води ревандикационен иск по чл. 108 ЗС за връщане на пари в качеството им на платежно средство и всеобщ еквивалент за размяна дори когато съответните банкноти или монети са конкретно индивидуализирани като индивидуално определени вещи или съвкупност от такива.

Правен интерес от воденето на иск по чл. 108 ЗС (респ. чл. 109 ЗС) за собствеността и връщането на фактическата власт върху конкретно индивидуализирани и определени парични знаци (банкноти или монети) би бил налице единствено ако същите имат нумизматична стойност, някаква сантиментална стойност или друга нематериална ценност за конкретния ищец.

Такава стойност например би могла да има дълго пазена банкнота от първа заплата, получена от близък човек монета и пр.

.....

10. Определение № 121/22.06.2018 г. по ч.зр.г. № 2049/2018 г. на ВКС, II г.о.

[Негаторен иск между съсобственици]

Въпрос:

Налице ли е правен интерес от предявяване на негаторен иск, с който се търси защита срещу правни действия/ бездействия на ответниците, свързани с ползването на съсобствен с ищеца недвижим имот, както и преодоляване по съдебен ред на тяхното несъгласие за извършване на действия, които според ищеца са необходими и полезни за общия имот?

Вид производство: чл. 274, ал. 3 ГПК

Основание за допускане: чл. 280, ал. 1, т. 3 (2007)

Докладчик: Красимир Влахов

Резюмирал: СС

Мотиви:

1. Доколкото по съществото си негаторният иск по чл. 109 ЗС: е правно средство за защита срещу неоснователни действия, които по недопустим начин накърняват спокойното упражняване на правото на собственост, същият

не може да бъде провеждан, за да се преодолее липсата на съгласие на съсобствениците за начина, по който да се управлява общата вещ, доколкото законът предвижда постигане на този резултат по друг ред.

2. Според чл. 32, ал. 1 ЗС:

! общата вещ се използва и управлява съгласно решението на съсобствениците, притежаващи повече от половината от общата вещ, а съгласно чл. 32, ал. 2 ЗС:

ако не може да се образува мнозинство или

ако решението на мнозинството е вредно за общата вещ, районният съд, по искане на който и да е от съсобствениците, решава въпроса, взема необходимите мерки и ако е нужно, назначава управител на общата вещ.

3. Искането по чл. 32, ал. 2 ЗС по своята същност е правно средство за осъществяване на съдебна администрация на гражданското отношение между съсобственици за създаване на промяна в използването и служенето с общата вещ.

4. Отказът на съсобственик да се даде съгласие за съществуването и довършването строежа на сграда в общия имот не разкрива признаците на противоправност като предпоставка за ангажиране на негаторната искова защита, тъй като:

! законът е предоставил тази преценка:

на мнозинството съсобственици, а при неговата липса на съда, пред когото се развива производство по спорна съдебна администрация.

5. При осъществяване на съдебната администрация по чл. 32, ал. 2 ЗС съдът следва да замести липсващото съгласие на съсобствениците относно реалното ползване на имота, като вземе „необходимите мерки“ по начин, който максимално да съответства на правата на всеки съсобственик.

Постановеното в производството по чл. 32, ал. 2 ЗС решение ще има изпълнителна сила именно относно разпределянето на ползването.

6. Доколкото е налице нарочен, предвиден в закона ред за заместване на липсващото съгласие на съсобствениците за начина, по който се ползва общата вещ, предявен негаторен иск, насочен към постигане на този резултат, е недопустим поради липса на правен интерес.

(Решение № 116/03.11.2016 г. по гр.г. № 1432/2016 г. на ВКС, II г.о.)

Отговор:

Доколкото е налице нарочен, предвиден в закона ред за заместване на липсващото съгласие на съсобствениците за начина, по който се ползва общата вещ, предявен негаторен иск, насочен към постигане на този резултат, е недопустим поради липса на правен интерес.

2.2. Съучастие

**Решение № 27/26.02.2015 г. по гр.г. № 5427/2014 г.
на ВКС, II г.о.**

*[Неоснователно действие (бездействие)
при негаторен иск]*

Въпрос:

Релевантно към спора по чл. 109 ЗС ли е, че твърдяното от ищеца наличие на неоснователно действие (без-

действие), което му пречи да упражнява правото си на собственост, не е предизвикано (възникнало) в резултат на действията (бездействията) на трети лица, а от такива на самия ищец?

Вид производство: чл. 290 ГПК

Основание за допускане: чл. 280, ал. 1, т. 3 (2007)

Докладчик: Камелия Маринова

Резюмирал: СС

Мотиви:

1. С иска по чл. 109 ЗС собственикът или носителят на ограничено вещно право защитава притежаваните от него вещни права от неоснователни (противоправни) преки или косвени въздействия върху имота му, с които се пречи, ограничава или смущава спокойното ползване на имота по неговото предназначение.

2. Искът се предявява срещу лицето:

- чиито действия противоправно накърняват правата на ищеца или
- чиито бездействия поддържат противоправното състояние, накърняващо правата на ищеца.

3. За основателността на иска:

- е без значение дали поведението на ответника е виновно, или не,
- достатъчно е чрез същото неоснователно да се пречи, ограничава или смущава спокойното упражняване на вещните права от техния титуляр.

4. Следователно:

! основателността на иска по чл. 109 ЗС винаги е свързана с доказване:

- че поведението на ответника противоправно накърнява правата на ищеца, поради което относимо към спора е възражение на ответника,
- че нарушението е извършено от друго лице и липсва негово противоправно действие или бездействие.

5. Съответно относимо е и възражение, че създаденото

в имота на ответника състояние, което води до увреждане в имота на ищеца, се дължи на деликтни действия на самия ищец.

В този случай:

- ищецът дължи отстраняване на последиците от собствените си деликтни действия, следователно
- бездействието на ответника да поправи увреждането в собствения си имот не би било противоправно.

6. В конкретния случай повредата в канализационната система в имота на ответниците, в резултат на която съществува теч и миризми в гаража на ищеца, е резултат от действията на самия ищец, който при осъществяване на изкопните работи при извършеното от него в имота му строителство, противоправно е прегизвикал:

- увреждане на сградата и канализацията в съседния имот, собственост на ответниците, включително и
- прекъсване връзката с уличната канализация.

7. Отстраняването на тези увреждания е задължение на ищеца по настоящото дело съгласно чл. 45, ал. 1 ЗЗД, поради което смуцаването на правото му на собственост в резултат на теч и канализационни миризми в гаража му е следствие от собственото му бездействие да отстрани вредите, които:

- виновно (чл. 45, ал. 2 ЗЗД) и
- противоправно е причинил другиму,

поради което бездействието на ответниците не може да се определи като противоправно и предявеният иск по чл. 109 ЗС е неоснователен.

Отговор:

Когато създаденото в имота на ответника състояние, което води до увреждане в имота на ищеца, се дължи на деликтни действия на самия ищец, ищецът дължи отстраняване на последиците от собствените си деликтни действия, следователно – бездействието на ответника да поправи увреждането в собствения си имот не би било противоправно.

**12. Решение № 34/24.02.2015 г. по гр.г. № 5239/2014 г.
на ВКС, I з.о.**

[Доказване при негаторния иск]

Въпрос:

Когато страната е съдействала за създаване на положението, което твърди, че ѝ пречи, подписвайки книгата за приемане на обекта, може ли да претендира след това премахването му, като се съобрази, че така се създава правна несигурност и се претендира преразглеждане на индивидуални административни актове, от които са възникнали права за собствениците?

Вид производство: чл. 290 ГПК

Основание за допускане: чл. 280, ал. 1, т. 2 (2007)

Докладчик: Бонка Дечева

Резюмирал: СС

Мотиви:

1. С:

Решение № 1019/21.01.2010 г. по гр.г. № 235/2008 г. на ВКС, I з.о., и

Решение № 243/23.10.2012 г. по гр.г. № 197/2012 на ВКС, II з.о.,

е прието, че:

! ако не е имало предишно състояние, например: защото още от построяването на сградата тя е била в същия вид, макар и в отклонение от одобрения архитектурен проект, искът по чл. 109 ЗС за възстановяване на предишно състояние е неоснователен.

2. Това е така, тъй като в този случай липсва възникнало право на собственост за ищците:

! върху частите, чието изграждане:

- е предвидено по проекта,
- но не е реализирано и се иска изграждането им.

3. С Решение № 243/23.10.2012 г. гр.г. № 197/2012 г. на ВКС, II з.о., е разяснено, че:

! трябва да има причинна връзка между:

- пречките за упражняване правото на собственост на ищеца и

- поведението на ответника.

4. Ако ищецът е дал съгласие за създаване на състоянието и то е съобразено с неговата воля, дори да му създава пречки да упражнява своите права, искът по чл. 109 ЗС е неоснователен.

В този случай липсва причинна връзка между:

- поведението на ответника и

- създаденото ново положение.

Последното е резултат и от поведение на ищеца.

Отговор:

Ако ищецът е дал съгласие за създаване на състоянието и то е съобразено с неговата воля, дори да му създава пречки да упражнява своите права, искът по чл. 109 ЗС е неоснователен. В този случай липсва причинна връзка между поведението на ответника и създаденото ново положение. Последното е резултат и от поведение на ищеца.

.....

13. Решение № 243/23.10.2012 г. по гр.г. № 197/2012 г. на ВКС, II г.о.

[Законен строеж, който пречи]

Въпрос:

Може ли да се търси по реда на чл. 109 ЗС защита на правото на собственост срещу състояние, възникнало от строителство, съобразено с надлежно одобрени строителни книжа, вследствие на което етажен собственик е лишен от достъп до обща част от сградата?

Вид производство: чл. 290 ГПК

Основание за допускане: чл. 280, ал. 1, т. 2 (2007)

Докладчик: Красимир Влахов

Резюмирал: СС

Мотиви:

1. За да постанови решението си, с което предявеният негативен иск е уважен, въззивният съд е приел, че:

! построяването на сградата, в която се намират индивидуалните обекти на страните:

- макар и съобразено с одобрения архитектурен проект,
- противоречи на строителните правила и норми, тъй като ищецът е лишен от възможността да ползва вътрешен двор, представляващ обща част на сградата.

В този смисъл е прието, че ответникът е извършил „неоснователно действие“ по смисъла на чл. 109 ЗС, с което пречи на ищеца да упражнява правото си на собственост, доколкото се ползва от така възникнало противоправно състояние, смущаващо правата на ищеца.

2. Сезираният състав на ВКС намира така поставеният в основата на въззивното решение правен извод за незаконосъобразен.

3. Негативният отрицателен иск е средство за защита на правото на собственост във всички случаи, при които ответникът с поведението си е създал неоснователни пречки за спокойното упражняване на собственическите правомощия на ищеца.

4. Особеното в конкретния случай е, че противоправното лишаване на ищеца от възможността да ползва обща част, както и произтичащата от това невъзможност за достъп до собственото му ателие, произтича:

- не от поведение на самия ответник,
- а от осъществяване строителството на сградата, макар и при спазване на издадените строителни книжа, по начин, който без основание лишава един етажнен собственик от правото му да ползва обща част по предназначение, и то така, че се

препятства и единственият достъп до собствения му обект в сградата.

5. В тази връзка с основание се поставя въпросът, допустимо ли е осъдителният иск по чл. 109 ЗС да бъде успешно проведен срещу ответник,

- който с поведението си само се ползва от създаденото противоправно състояние (доколкото коридорът, чрез който е следвало да се осъществява достъпът до общата част, вследствие на одобреното изменение в инвестиционния проект, е приобщен към обекта му),

- но същото не е възникнало от негово активно поведение, а от административен акт, издаден на основание чл. 154, ал. 5 ЗУТ.

6. Настоящата касационна инстанция намира, че от решаващо значение за изхода на производството по предявения негаторен иск е:

- не безспорно установеното в случая ограничаване на възможността ищецът да упражнява собственическите си правомощия,

- а липсата на причинна връзка между това състояние и поведението на конкретния ответник, срещу когото е насочена претенцията.

7. От събраните по делото доказателства може да се направи категоричният извод, че такава причинна връзка не е налице.

Поначало не може да има съмнение в противоправността на едно състояние, при което етажният собственик е лишен от достъп до обща част, респективно да собствения си индивидуален обект в сградата.

В конкретния случай обаче това се дължи

- не на осъществено от ответника въздействие върху общата част,

- а на начина, по който е изградена сградата

Вследствие на допуснато по реда на чл. 154, ал. 5 ЗУТ изменение в одобрения инвестиционен проект след издаване на разрешението за строеж.

8. При това по делото не се спори, че за това изменение е било дадено нотариално заверено съгласие от всички заинтере-

совани лица, включително от самия ищец, който заедно с от-
ветника е бил изпълнител на сградата по стопански начин.

9. Оттук следва:

- не само че противоправното състояние, срещу което се търси защита в настоящото производство, не е предизвикано от ответника,

- но и че самият ищец е съдействал за възникването му с да-
деното съгласие по чл. 149, ал. 2 ЗУТ и с извършените действия
по изграждане на сградата в състоянието, чието премахване се
претендира по реда на чл. 109 ЗС.

10. Нещо повече: искът не би могъл да бъде уважен, докол-
кото същият е правно средство за възстановяване на имота в
състоянието отпреди нарушението, а в случая:

- такова състояние няма: сградата е била изградена и въве-
дена в експлоатация в съответствие с одобреното по реда на
чл. 154, ал. 5 ЗУТ изменение в одобрения инвестиционен проект,
т.е.

- липсва предишно състояние, което да определи съдържа-
нието на дължимото от ответника поведение в случай на него-
вото осъждане.

11. Предвид гореизложеното, негативният иск по чл. 109 ЗС
се явява неоснователен, тъй като с него се цели преустановява-
не на противоправно състояние,

- което не е предизвикано от поведение на ответника,
- а е причинено от административен акт по чл. 154, ал. 5 ЗУТ,
- издаден съобразно волеизявление на самия ищец, обекти-
виращо преценка за собствения му интерес като инвеститор
и собственик на индивидуални обекти в сграда, намираща се в
процес на изграждане.

12. По какъв начин следва да се търси впоследствие защита
от него като собственик, лишен:

- от възможността да ползва обща част, както и
- от достъп до обекта си в нарушение на императивната
разпоредба на чл. 38, ал. 2 ЗУТ,

респективно доколко законно е допуснатото изменение в
одобрения инвестиционен проект (по смисъла на чл. 154, ал. 5
ЗУТ във връзка с чл. 154, ал. 2, т. 4 ЗУТ с такова изменение не

могат да се нарушават строителните правила и нормативи), е въпрос, който е извън компетентността на съда в настоящото производство.

Отговор:

Негаторният иск е неоснователен, когато с него се цели преустановяване на противоправно състояние, което не е предизвикано от поведение на ответника, а е причинено от административен акт по чл. 154, ал. 5 ЗУТ, издаден съобразно волеизявление на самия ищец, обективизиращо преценка за собствения му интерес като инвеститор и собственик на индивидуални обекти в сграда, намираща се в процес на изграждане.

2.3. Достъп до имот

14. Решение № 676/07.11.2025 г. по гр.г. № 2706/2024 г. на ВКС, I г.о.

[Спор за осигуряване на достъп до имот]

Въпрос:

Какъв е редът за търсене на защита в случаите, когато не се спори за принадлежността на правото на собственост, а спорът е за това как да бъде осигурен достъп до собствен имот?

Вид производство: чл. 290 ГПК

Основание за допускане: чл. 280, ал. 2, предл. 2 (2017)

Докладчик: Бонка Дечева

Резюмирал: ПС

Мотиви:

1. Между страните няма спор, че не ответниците, а ищците са собственици на процесното помещение: част от пристройката, за която им е учредено право на строеж.

Не е установено и ответниците реално да ползват това помещение.

Спорен е въпросът как да се осигури достъп на ищците до него.

2. Когато:

- не се спори за принадлежността на правото на собственост,
- а спорът е за това как да бъде осигурен достъп до собствен имот, защото такъв (конкретно посочен) е препятстван от ответника и/или собственикът на съседен имот не изпълнява задължението си по чл. 51 ЗС, защитата е чрез негативен иск.

Така твърденията на ищеца в исковата молба не кореспондират на формулирания петитум.

3. Констатираното противоречие между обстоятелствена част и петитум на исковата молба:

- сочат на нередовността ѝ и
- налагат обезсилване на постановеното решение като недопустимо, постановено по нередовна искова молба.

4. В съответствие с разясненията по т. 4 от Тълкувателно решение № 1/17.07.2001 г. по тълк.г. № 1/2001 г. на ВКС, ОСГК, запазили актуалността си в тази част съгласно т. 5 от Тълкувателно решение № 1/09.12.2013 г. по тълк.г. № 1/2013 г. на ВКС, ОСГТК:

! делото следва да се върне на въззивната инстанция за оставяне на исковата молба без движение и уточняване на петитума.

Отговор:

Когато не се спори за принадлежността на правото на собственост, а спорът е за това как да бъде осигурен достъп до собствен имот, защото такъв (конкретно посочен) е препятстван от ответника и/или собственикът на съседен имот не изпълнява задължението си по чл. 51 ЗС, защитата е чрез негативен иск.

**15. Определение № 3310/24.06.2025 г. по гр.г.
№ 1843/2024 г. на ВКС, II г.о.**

[Право на преминаване, учредено по чл. 192 ЗУТ]

Въпрос 1:

Погасява ли се правото на преминаване, възникнало преди урегулирането на имот по силата на правна сделка или по давност, когато действащият подробен устройствен план не предвижда възможност за достъп до него?

Вид производство: чл. 288 ГПК

Основание за допускане: Не допуска

Докладчик: Снежанка Николова

Резюмирал: ВС

Мотиви:

1. В практиката на касационната инстанция (например в Решение № 50115/24.11.2022 г. по гр.г. № 4830/2021 г. на ВКС, I г.о.) се приема, че:

! с предвиждането по регулационен план да се прекара улица, не следва автоматично осигуряване на достъп на новообразуваните парцели до такава.

2. За да е основателен искът по чл. 109 ЗС, е прието, че следва да е надлежно учредено право на преминаване или такова да е придобито по давност.

3. Щом определен сервитут е предвиден в закон, то и за придобиването му се прилага правилото на чл. 55 ЗС, предвиждащо, че:

! вещните права върху чужда вещ могат да се придобиват или учредяват:

- чрез правна сделка,
- по давност или
- по други начини, определени в закон.

4. В този смисъл:

Решение № 50056/10.07.2023 г. по гр.г. № 2598/2022 г. на ВКС, II з.о.,
Решение № 91/25.04.2016 г. по гр.г. № 6290/2015 г. на ВКС, I з.о.,
Решение № 44/18.07.2011 г. по гр.г. № 750/2010 г. на ВКС, III з.о.
5. В Решение № 107/16.10.2019 г. по гр.г. № 3980/2018 г. на ВКС,

II з.о. е прието, че:

! когато действащият подробен устройствен план не предвижда възможност за достъп до поземлен имот, правото на преминаване, възникнало преди урегулирането му, не се погасява.

6. В случаите, когато такъв достъп не е осигурен, не може да се приеме, че правото на преминаване (независимо от правното основание на възникването му) следва да се счита за погасено с одобряването на плана, което следва от неговото предназначение и цел.

7. Това становище е споделено и в последващо Решение № 218/15.12.2023 г. по гр.г. № 664/2023 г. на ВКС, I з.о.

Отговор:

С предвиждането по регулационен план да се прекара улица, не следва автоматично осигуряване на достъп на новообразуваните парцели до такава.

Когато действащият подробен устройствен план не предвижда възможност за достъп до поземлен имот, правото на преминаване, възникнало преди урегулирането му, не се погасява.

В случаите, когато такъв достъп не е осигурен, не може да се приеме, че правото на преминаване (независимо от правното основание на възникването му) следва да се счита за погасено с одобряването на плана, което следва от неговото предназначение и цел.

Въпрос 2:

Какво се разбира под израза „когато няма друга техническа възможност“, употребен в чл. 192, ал. 1 ЗУТ?

Вид производство: чл. 288 ГПК

Основание за допускане: Не допуска

Докладчик: Снежанка Николова

Резюмист: ВС

Мотиви:

8. В правната доктрина несъмнено е възприето разбирането, че:

! по смисъла на действащата Конституция на РБ и Закона за собствеността вещните права са ограничен брой (*numerus clausus*).

9. Законът не предоставя на лицата възможността да учредяват вещни права с каквото искат съдържание.

10. Могат да бъдат учредявани само такива вещни права, чието съдържание е определено от правния ред.

11. Характерно за способите за придобиване и прекратяване на вещни права е това, че те са установени от закона.

12. Правните субекти нямат свободата да уговарят други юридически факти или фактически състави, с които:

- да придобиват или
 - да изгубват
- вещни права.

13. Според начина на учредяване, сервитутите могат да се разграничат на:

- законни (принудителни) и
- доброволни (договорни).

14. Законни са сервитутите, които са установени с правна норма, но те не възникват автоматично по силата на закона.

15. Те само дават право на собственика на господстващия имот с едностранно искане пред компетентен административен орган, последният да му учреди конкретно сервитутно право.

16. Собственикът на служещия имот е длъжен да понесе последиците, тежестите на така възникналото сервитутно правоотношение.

17. От тази гледна точка:

! правото да се иска учредяване на законен сервитут по своята същност се явява особен вид субективно потестативно право.

18. Правото на преминаване се учредява, когато собственикът поиска това от кмета (при частна собственост на служещия имот).

19. Неговото решение:

- констатира правото на собственика да добие правото и

- учредява самото право,

както при това определя и обезщетението, което трябва да се плати на собственика или собствениците на служещия имот за учредяването му.

20. Следователно, самото решение има конститутивен характер.

21. В заключение:

! след като учредяването на сервитутното право на преминаване при действието на ЗУТ:

- не е по силата на закона,

- а може да възникне само и единствено при осъществяване на предпоставките по чл. 192 ЗУТ,

то няма как да се приеме, че такова право на преминаване е учредено в полза на ищцата само и единствено по силата на предвижданията на неприложената, действаща за съответната територия дворищна регулация.

22. Съгласно § 6, ал. 1 от ПР на ЗУТ:

! подробните устройствени планове са приложени и затова запазват действието си.

23. Съгласно § 6, ал. 2 от ПР на ЗУТ на същата разпоредба:

! действащите дворищнорегулационни планове не са приложени и ЗУТ им дава 6-месечен срок от влизането му в сила, за да бъдат приложени по реда на ЗТСУ (отм.).

24. Законът следователно:

- държи сметка за завареното състояние при изработването, съгласуването и одобряването на териториално-устройствените планове, което в интерес на правната сигурност законът не може да игнорира, но

- желае в един сравнително къс срок да уреди заварените процедури, за да въведе новия правен режим на териториално устройство.

25. На свой ред дворищнорегулационният план е приложен за тези части от парцела, за които е платено дължимото обезщетение за приданите към парцела недвижими имоти на други физически или юридически лица, а ако става дума за образуван по регулация общ парцел - когато частите на съсобствениците са изравнени (§ 5, ал. 2 от ПЗР на ЗКИР – предходна редакция).

26. Следователно:

! изразът „когато няма друга техническа възможност“ по чл. 192, ал. 1 ЗУТ в първоначалната му редакция в ДВ бр. 1/2001 г., следва да се разбира, че имотът:

- не е урегулиран и
- няма изход на улица или алея в парк

и затова се налага със заповед на кмета на общината да бъде учредявано това право на преминаване върху чуждия имот.

27. В тази насока е и възприетото становище в Тълкувателно решение № 3/28.03.2011 г. по тълк.г. № 3/2010 г. на ВКС, ОСГК.

Отговор:

Правото на преминаване се учредява, когато собственикът поиска това от кмета (при частна собственост на служещия имот).

Неговото решение констатира правото на собственика да добие правото и учредява самото право, като при това определя и обезщетението, което трябва да се плати на собственика или собствениците на служещия имот за учредяването му. Следователно, самото решение има конститутивен характер.

Изразът „когато няма друга техническа възможност“ по чл. 192, ал. 1 ЗУТ в първоначалната му редакция в ДВ бр. 1/2001 г., следва да се разбира, че имотът не е урегулиран и няма изход на улица или алея в парк и затова се налага със заповед на кмета на общината да бъде учредявано това право на преминаване върху чуждия имот.

**16. Решение № 142/11.03.2025 г. по гр.г. № 292/2024 г.
на ВКС, I з.о.**

[Земята като покрив на подземно строителство]

Въпрос:

Превръща ли се земята в обща част по естеството си в смисъла на чл. 38 ЗС, защото съставлява „покрив“ на подземното строителство, в случаите, когато земята не е прехвърлена на отделните етажни собственици?

Вид производство: чл. 290 ГПК

Основание за допускане: чл. 280, ал. 1, т. 3 (2007)

Докладчик: Гълъбина Генчева

Резюмирал: ВС

Мотиви:

1. Законът за собствеността обособява земята като самостоятелен обект на правото на собственост.

2. С този термин законът си служи в множество свои разпоредби.

3. Земята:

- е посочена изрично като недвижима вещь в чл. 110 ЗС, като тя
- е основа на презумпцията по чл. 92 ЗС, както и на института на правото на строеж по чл. 63 ЗС.

4. Земята може да бъде обща част по смисъла на чл. 38 ЗС.

5. Освен това правото на собственост върху земята е обект на специална закрила, уредена в:

- чл. 29 ЗС и
- чл. 29а ЗС.

6. Традиционното разбиране за правото на строеж по чл. 63 ЗС се отнася за строителство във височина върху земната повърхност.

7. За да се извърши подземно строителство в чужд имот обаче, строителят също трябва да притежава право на строеж.

8. Следователно и в този случай въз основа на ЗС се разграничават двете права:

- правото на собственост върху подземното строителство и
- правото на собственост върху земята,
- като техните титуляри при учредена суперфиция са различни.

9. Тази:

! разделна собственост съществува дори когато земната повърхност:

- е била разрушена при извършването на подземното строителство,
- а след това е възстановена.

10. В този случай:

! възстановената земна повърхност не може да се разглежда като покрив на подземното строителство, тъй като суперфициарят няма правно основание да придобие правото на собственост върху земята само защото тя не продължава в онази дълбочина, която е имала преди строителството.

11. Аргумент:

! в подкрепа на извода, че и при подземно строителство правото на собственост върху възстановената земна повърхност (земята):

- се запазва от нейния собственик и
- не се превръща в покрив на подземното строителство, е и разпоредбата на § 5, т. 16 от ДР на ЗУТ.

12. Според § 5, т. 16 от ДР на ЗУТ по смисъла на този закон:

! „свободна дворна площ“ е разликата между площта на:

- УПИ и
- застроената площ.

13. За такава площ се считат и:

- откритите използвани тераси върху подземния етаж, както и
- озеленените площи.

14. По изложените съображения следва да се приеме, че:

! когато в един имот въз основа на учредено право на строеж се извърши подземно строителство и възникне етажна собст-

веност, земята, която се намира върху подземното строителство:

- не става обща част по чл. 38, ал. 1 ЗС,
- а остава собственост на собственика на земята.

15. Извадка от мотивите по същество:

С обжалваното решение състав на Софийски градски съд е потвърдил Решение № 7268/10.05.2023 г. по гр.г. № 63906/22 г. на Софийски районен съд, 157 състав, в частта, с която по искове на И. И. Н., К. К. З. и г. П. г. ответникът Д. С. В. е осъден на основание чл. 109 ЗС да преустанови неоснователното възпрепятстване на ползването на обща част от блок ... представляваща затревена тераса, която от ъгъла на северната и западната част на блока обгражда изцяло западната част на блока и завършва на ъгъла на западната и южната част на блока, с единствен подход от площадка преди първи етаж на северната страна на блока.

Прието е, че ищците и ответникът са собственици на самостоятелни обекти в процесната жилищна сграда, като дворното място е изцяло собственост на ответника. В дворното място е изграден подземен паркинг, а над него има затревена тераса, която е предмет на иска по чл. 109 ЗС. До 2016 г. терасата е използвана от всички етажни собственици, след което ответникът е преустановил достъпа на други лица до нея.

Прието е, че спорът по делото се концентрира върху това дали затревената тераса представлява обща част на сградата /затревен покрив на подземен гараж/, или е част от дворното място.

Отговор:

Подкрепя на извода, че и при подземно строителство правото на собственост върху възстановената земна повърхност (земята) се запазва от нейния собственик и не се превръща в покрив на подземното строителство, е и разпоредбата на § 5, т. 16 от ДР на ЗУТ.

Когато в един имот въз основа на учредено право на строеж се извърши подземно строителство и възникне етажна собственост, земята, която се намира върху подземното строителство,

не става обща част по чл. 38, ал. 1 ЗС, а остава собственост на собственика на земята.

2.4. Индивидуализация

17. Решение № 243/20.12.2023 г. по гр.г. № 124/2023 г. на ВКС, II г.о.

*[Редовност на исковата молба по ревандикационен
и негаторен иск]*

Въпрос 1:

Ако липсват твърдения в какво се изразява смуцаването (препятстването) на правото на собственост на ищца по негаторния иск, а единствено се твърди, че сградата на ответниците е незаконна, редовна ли е исковата молба?

Вид производство: чл. 290 ГПК

Основание за допускане: чл. 280, ал. 2, предл. 2 (2017)

Докладчик: Веселка Марева

Резюмирал: ДН

Мотиви:

4. Исковата молба по чл. 109 ЗС също е нередовна.

Липсват наведени твърдения в какво се състоят пречките, създавани от ответниците за упражняване правото на собственост на ищците.

5. Единственото твърдение е, че сградата на ответниците е незаконна.

Това не е достатъчно, за да обоснове пречене, каквото изисква чл. 109 ЗС във връзка с чл. 50 ЗС.

6. Както е разяснено в Тълкувателно решение № 4/06.11.2017 г. по тълк.г. № 4/2015 г. на ВКС, ОСГК:

! Въз основа на твърденията на ищеца и събраните по делото доказателства, съдът следва да прецени:

- дали неоснователните действия или бездействия 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.

7. При липса на твърдения в какво се изразява смущаването, препятстването на правото на собственост на ищеца, исковата молба е нередовна, а постановеното решение по такава искова молба е недопустимо.

Отговор:

Ако единственото твърдение е, че сградата на ответниците е незаконна, това не е достатъчно, за да обоснове пречене, каквото изисква чл. 109 ЗС във връзка с чл. 50 ЗС.

При липса на твърдения в какво се изразява смущаването, препятстването на правото на собственост на ищеца, исковата молба е нередовна, а постановеното решение по такава искова молба е недопустимо.

.....

18. Решение № 67/22.07.2022 г. по гр.г. № 2852/2021 г. на ВКС, I г.о.

[Въпроси на негаторния иск]

Въпрос 1:

Следва ли ищецът по иск с правно основание чл. 109 ЗС да доказва с какво конкретно му пречи да упражнява правото си на собственост незаконен строеж, изграден в собствения му имот от лице, което няма право да извършва такова въздействие?

Вид производство: чл. 290 ГПК

Основание за допускане: чл. 280, ал. 1, т. 1 (2017)

Докладчик: Дияна Ценева

Резюмирал: ДН

Мотиви:

1. В т. 3 от Тълкувателно решение № 4/06.11.2017 г. по тълк.д. № 4/2015 г. на ВКС, ОСГК, е прието, че:

! двете задължителни условия за уважаването на иска по чл. 109 ЗС:

- неоснователността на действията на ответника по негаторния иск и

- създаването на пречки за собственика да упражнява правото си на собственост в неговия пълен обем.

2. Ако действията на ответника са основателни, няма да е налице хипотезата на чл. 109 ЗС.

Същото ще бъде, ако действията са неоснователни, но не създават пречки на собственика.

3. Понякога естеството на извършеното от ответника нарушение е такова, че е ясно, че с него се пречи на собственика да упражнява правото си в пълен обем.

Например ответникът:

- осъществява действия в собствения на ищеца имот или
- поддържа създадени в резултат на такива действия състояния в имота, без да има облигационно, пълно или ограничено вещно право или сервитут върху този имот.

4. Правото на собственост е

- абсолютно и
- неограничено право,

което задължава всички трети лица да се въздържат от каквото и да било въздействия върху собствения на ищеца имот.

Собственикът не е длъжен да търпи в имота си каквото и да било действие, което се извършва без негово съгласие.

5. Следователно:

! самото пряко въздействие върху имота на собственика, без негово съгласие и от лице, което няма право да осъществява

такова въздействие, представлява пречка за собственика да упражнява правото си.

6. Съгласно горното:

! Винаги наличието на сграда, построена в чужд имот:

- без надлежно учредено вещно право на строеж и
- без съгласие на собственика на имота,

представлява такова неоснователно действие, което обуславя уважаването на негаторния иск по чл. 109 ЗС за нейното премахване, без да е необходимо собственикът на имота да доказва с какво тази сграда му пречи да упражнява правото си на собственост.

Отговор:

Винаги наличието на сграда, построена в чужд имот, без надлежно учредено вещно право на строеж и без съгласие на собственика на имота, представлява такова неоснователно действие, което обуславя уважаването на негаторния иск по чл. 109 ЗС за нейното премахване.

В този случай не е необходимо собственикът на имота да доказва с какво тази сграда му пречи да упражнява правото си на собственост.

Въпрос 2:

Ще бъде ли налице съществено нарушение на съдопроизводствените правила, ако въззивният съд не е разгледал възражението на ответниците срещу активната легитимация (правото на собственост) на ищеца по иска по чл. 109 ЗС?

Вид производство: чл. 290 ГПК

Основание за допускане: Друго производство

Докладчик: Дияна Ценева

Резюмирал: ДН

Мотиви:

7. Според Тълкувателно решение № 4/06.11.2017 г. по тълк.г. № 4/2015 г. на ВКС, ОСГК:

! една от предпоставките за уважаване на негаторния иск по чл. 109 ЗС е ищецът да е собственик на засегнатия от неоснователното действие на ответника имот.

8. Ответникът по негаторния иск може да се брани с възражение, че ищецът не притежава право на собственост върху имота, включително и когато не твърди самият той да е собственик.

Това е така, защото, ако това възражение е основателно, негаторният иск ще подлежи на отхвърляне.

9. Изложеното налага извод, че:

! като не е разгледал възражението на ответниците срещу активната легитимация на ищеца, въззивният съд е допуснал съществено нарушение на съдопроизводствените правила, което налага отмяна на постановеното решение.

Отговор:

Ако въззивният съд не е разгледал възражението на ответниците срещу активната легитимация на ищеца по иска по чл. 109 ЗС, ще бъде налице съществено нарушение на съдопроизводствените правила, което налага отмяна на постановеното решение.

.....

**19. Решение № 34/01.04.2021 г. по гр.г. № 2516/2020 г.
на ВКС, II г.о.**

[Негаторен иск срещу незаконен строеж]

Въпрос:

Следва ли да се отхвърли искът по чл. 109 ЗС, ако ищецът не е посочил с какво незаконният строеж му пречи да упражнява правата си?

Вид производство: чл. 290 ГПК
Основание за допускане: чл. 280, ал. 1, т. 1 (2017)
Докладчик: Камелия Маринова
Резюмирал: СС

Мотиви:

1. С Решение № 64/25.06.2020 г. по гр.г. № 2941/2019 г. на ВКС, I г.о., е дадено тълкуване, че:

! е необходимо предявилото иска лице да посочи в исковата молба по какъв начин тази постройка пречи на пълноценното ползване на неговия имот.

2. Това е така, тъй като:

- именно около това негово твърдение следва да бъде съсредоточено събирането на доказателства и
- ответникът следва да има възможност да организира защитата си.

Ако твърдения за начина, по който построеното от ответника пречи на ищеца в обстоятелствената част на исковата молба не са изложени, съдът следва да остави исковата молба без движение и да даде указания на ищеца да уточни това.

3. Това решение на ВКС, както и Решение № 115/30.10.2020 г. по гр.г. № 3769/2019 г. на ВКС, I г.о., приемат, че:

! осъществяването на незаконно строителство в собствен имот на регулационната линия със съседен урегулиран поземлен имот:

- нарушава създадените от благоустройствените закони ограничения, осигуряващи пълноценното осъществяване на правото на собственост на всеки имот и съставлява действие, което в нарушение на чл. 50 ЗС
- води до създаване на състояние, увреждащо съседния имот.

4. Неспазването на изискуемите от благоустройствените норми отстояния също може да доведе до такова състояние.

5. Претендираната защита обаче следва да съответства на нарушението, т.е. основателно е искане за преустановяване само на онези действия или състояния, в които се състои неправомерното въздействие върху вещното право на ищеца.

Наличието на това съответствие:

- се преценява с оглед твърденията в исковата молба как действията на ответника или създаденото от него състояние накърняват правата на ищеца,
- като в тежест на ответника е да установи, че не е налице твърдяното накърняване.

6. В този смисъл:

! когато чрез иска по чл. 109 ЗС се цели защита правото на собственост, накърнено чрез незаконно строителство на регулационната линия или на недопустимо от нея разстояние, ищецът:

- не следва да доказва как и с какво строителството ограничава правата му на собственост,
- но следва да изложи твърдения в тази насока в исковата молба с оглед преценка дали твърдяното накърнение е пряко свързано с нарушеното от ответника ограничение в благоустройствена правна норма, дали отправеното искане съответства на нарушението и с оглед правото на защита на ответника, в чиято тежест е да установи, че липсва твърдяното от ищеца увреждане на правата му.

7. Посочените положения доразвиват тълкуването в практиката на ВКС по приложението на чл. 109 ЗС, отразено в Тълкувателно решение № 4/06.11.2017 г. по тълк.г. № 4/2015 г. на ВКС, ОСГК, т. 3.

8. От това тълкуване следват задълженията на съда въз основа на твърденията в исковата молба:

- да прецени дали твърдяното действие/бездействие на ответника е от такова естество, че е ясно, че с него се пречи на ищеца да упражнява вещното си право в пълен обем (хипотеза, илюстрирана в мотивите към т. 3 на Тълкувателно решение № 4/06.11.2017 г. по тълк.г. № 4/2015 г. на ВКС, ОСГК, е когато действията се осъществяват в собствения на ищеца имот), а ако не е

- да прецени изложил ли е ищецът твърдения как тези действия/бездействия му пречат да упражнява вещното си право.

9. Липсата на такива твърдения в тази хипотеза съставлява нередовност на исковата молба.

Ако съдът не е констатирал тази нередовност, но в хода на процеса, включително и пред въззивния съд:

- ищецът посочи с какво му се пречи да упражнява правото си на собственост, това изявление съставлява отстраняване нередовност на исковата молба и

- съдът е длъжен да даде възможност на ответника да изрази становището си, както и на страните: възможност да ангажират доказателства.

10. Ако такива твърдения не са наведени в хода на процеса пред инстанциите по същество на спора и не са ангажирани доказателства в тази насока, то:

- исковата молба е останала нередовна, а съответно,
- постановените по нея решения са процесуално недопустими.

11. Ако въпреки липсата на такива твърдения:

- ищецът е представил доказателства, установяващи ограничаване упражняването на правото му на собственост, и
- съдът при произнасянето си е съобразил тези обстоятелства,

то решението е постановено при съществено нарушение на съдопроизводствените правила.

При липса на твърдения в исковата молба, че именно тези обстоятелства, а не други, за които по делото липсват данни, пречат на пълноценното ползване вещното право на ищеца, за ответника остава неясен спорният предмет и следващият от него предмет на доказване.

Отговор:

Въз основа на твърденията в исковата молба съдът следва да прецени дали твърдяното действие/бездействие на ответника е от такова естество, че е ясно, че с него се пречи на ищеца да упражнява вещното си право в пълен обем, а ако не е – да прецени изложил ли е ищецът твърдения как тези действия/бездействия му пречат да упражнява вещното си право. Липсата на

такива твърдения в тази хипотеза съставлява нередовност на исковата молба.

.....

**20. Решение № 482/05.07.2010 г. по гр.г. № 946/2009 г.
на ВКС, I г.о.**

[Навлизане на стреха над съседен имот]

Въпрос 1:

Може ли пред въззивната инстанция да се посочват нови пречки и съставляват ли те нови основания на иска по чл. 109 ЗС?

Вид производство: чл. 290 ГПК

Основание за допускане: чл. 280, ал. 1, т. 1 (2007)

Докладчик: Бонка Дечева

Резюмирал: СС

Мотиви:

3. За първи път пред въззивната инстанция ищецът може да уточни иска си по чл. 109 ЗС, като посочи изчерпателно с какво неоснователното действие му пречи да упражнява правото си на собственост.

Това е така, защото:

Въззивната инстанция е такава по същество, а с постановеното решение ще се преклудира възможността в отделен процес да предяви същия иск, като посочи друга пречка за упражняване на правото на собственост, до която води същото неоснователно действие.

4. Като е отхвърлил иска за премахване на стрехата, приемайки, че уточнението представлява предявяване на ново основание на негаторния иск, въззивният съд е постановил неп-

равилно решение, защото не е обсъдил всички наведени доводи от ищеца.

Отговор:

За първи път пред въззивната инстанция ищецът може да уточни иска си по чл. 109 ЗС, като посочи изчерпателно с какво неоснователното действие му пречи да упражнява правото си на собственост.

3. НЕОСНОВАТЕЛНИ ДЕЙСТВИЯ

3.1. Въздействие

21. Решение № 92/01.12.2017 г. по гр.г. № 4715/2016 г. на ВКС, II г.о.

*[Действия по неоснователно пречене, които са основание
за уважаване на негаторен иск]*

Въпрос:

Допустимо ли е в производството по чл. 109 ЗС да бъде уважена претенция, без да бъдат безусловно установени онези действия на ответника, с които неоснователно се пречи на упражняване правото на собственост, и конкретно: как неоснователното действие се реализира в хипотезата на монтирано от държавата и собственост на същата, макар и в отклонение на проекта през 70-те години на миналия век, енергийно съоръжение на фасадата на жилищен блок, в който ищците притежават жилище, и включено в активите на електроразпределителното дружество чрез приватизационна сделка, и приложима ли е разпоредбата на чл. 59 ЗЗД?

Вид производство: чл. 290 ГПК

Основание за допускане: чл. 280, ал. 1, т. 3 (2007)

Докладчик: Емануела Балевска

Резюмирал: СС

Мотиви:

1. Правото на собственост се определя в правната доктрина като пълна власт върху вещта, при която титулярят може да иска от всички останали лица да се въздържат от въздействия върху собствената му вещь.

Тази пълна власт на собственика обаче търпи ограничения, обусловени от необходимостта от зачитане и гарантиране упражняването и на чужди собственически права.

2. С приетото Тълкувателно решение № 4/06.11.2017 г. по тълк.г. № 4/2015 г. на ВКС, ОСГК, по въпросите по приложение на чл. 109 ЗС се дават следните задължителни разяснения по приложение на закона и предпоставките да бъде уважена претенцията по чл. 109 ЗС, а именно:

! негаторният иск е иск за защита на собствеността, но отрицателен, защото предмет на делото не е:

- нито правото на собственост върху (засегнатия) имот на ищеца,
- нито правото на собственост върху (пречещия) имот на ответника.

3. Правото на собственост върху тези два имота:

- има значение за основателността на негаторния иск,
- но то остава вън от предмета на делото.

По тях съдът се произнася само в мотивите на решението като по прелюдициални правоотношения и съдебното решение не формира сила на пресъдено нещо по тези въпроси, разбира се, доколкото не е налице хипотеза на обективно съединени иски по чл. 124, ал. 1 ГПК и чл. 109 ЗС.

4. С дадените разяснения се приема, че предметът на делото по негаторния иск може да бъде:

- не само несъществуването на сервитут,
- но и несъществуването на ограничени вещни права,

- както и несъществуването на всяко друго бреме върху имота, което да задължава собственика да търпи различни по характер въздействия върху имота, които само смущават упражняването на правото на собственост на ищеца повече от допустимото, но без да отнемат неговото владение.

5. Това разбиране на ОС на ГК на касационния съд се базира на виждането, че:

! макар и абсолютно вещно право, в определени случаи правото на собственост търпи ограничения и само доколкото такива няма, всяко неоснователно действие би било такова, което пречи на упражняване на правото на собственост в пълен обем.

Затова и решението по негаторния иск:

- не съдържа диспозитиви за правото на собственост върху засегнатия и пречещия имоти,
- а само за съществуването или несъществуването на сервитут, на някакво ограничено вещно право или на друго бремe (право на въздействие), което собственикът ищец по иска по чл. 109 ЗС е длъжен да търпи.

6. Негаторният иск, като иск за защита на собствеността, 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 вещта (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.

7. Съгласно чл. 109 ЗС:

! собственикът може да иска прекратяване на всяко неоснователно действие, което му пречи да упражнява своето право.

От самия текст на разпоредбата е видно, че двете задължителни условия за уважаването на иска са:

- неоснователността на действията на ответника по негаторния иск и

- създаването на пречки за собственика да упражнява правото си на собственост в неговия пълен обем.

Ако действията на ответника са основателни, няма да е налице хипотезата на чл. 109 ЗС.

Същото ще бъде, ако действията са неоснователни, но не създават пречки на собственика.

8. 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 (чл. 50 ЗС).

Преценката за това, кои въздействия са по-големи от обикновените и поради това са недопустими, е конкретна по всяко дело.

9. За да се определи доколко неоснователните действия на страната ответник, сочени като неоснователно вмешателство в правната сфера на ищеца, пречат на упражняване на едно абсолютно право като правото на собственост, регламентирано като основно право по чл. 8 ЕКПЧОС, с Решение от 25.11.2010 г. по делото „Милева и други срещу България“ на ЕСПЧ, Пето отделение се приема, че:

! неудобството следва да е достигнало минимално ниво на тежест, за да представлява намеса в личния живот на жалбоподателите, т.е., за да се квалифицира като нарушение на основно човешко право, а критериите за преценката са:

- интензивност,
- продължителност на неудобството,
- психическо и физическо въздействие.

10. Твърдението, че едно действие е незаконно, не е достатъчно основание да се твърди и че има засегнати конкретни права на плоскостта на законовия термин „неоснователно действие“, нарушението следва да е сериозно, да оказва неблагоприятно влияние върху нормалното ползване на вещта.

Отговор:

За да бъде уважен негаторният иск, неудобството следва да е достигнало минимално ниво на тежест, за да представлява намеса в личния живот на жалбоподателите, т.е., за да се квалифицира като нарушение на основно човешко право, а критериите за преценката са интензивност, продължителност на неудобството, психическо и физическо въздействие.

Твърдението, че едно действие е незаконно, не е достатъчно основание да се твърди и че има засегнати конкретни права на плоскостта на законовия термин „неоснователно действие“. Нарушението следва да е сериозно, да оказва неблагоприятно влияние върху нормалното ползване на вещта.

.....

**22. Решение № 151/25.05.2011 г. по гр.г. № 634/2010 г.
на ВКС, II г.о.**

[Неоснователно въздействие при негаторен иск]

Въпрос:

Дали всяко въздействие върху имота може да бъде предмет на предвидената в чл. 109 ЗС петиторна защита?

Вид производство: чл. 290 ГПК

Основание за допускане: чл. 280, ал. 1, т. 2 (2007)

Докладчик: Светлана Калинова

Резюмирал: СС

Мотиви:

1. В производството е констатирано наличие на противоречива практика на съдилищата по въпроса дали всяко въздействие върху имота може да бъде предмет на предвидената в чл. 109 ЗС петиторна защита.

2. В Решение № 942/07.11.2008 г. по гр.г. № 3426/2007 г. на ВКС, I г.о. е прието, че:

! с иска по чл. 109 ЗС собственикът цели да защити правото си на собственост срещу неоснователно въздействие и посегателство върху обекта на тази собственост.

С оглед на тази дефинитивност на претенцията:

- не всяко въздействие върху имота може да бъде предмет на предвидената петиторна защита,

- а само онова въздействие, което е неоснователно, т.е. противоречи на установения правен режим на ползуване на имотите и по този начин накърнява чуждите права, предмет на защита.

Искът по чл. 109 ЗС е относим към фактическото действие, надхвърлящо ограниченията на собствеността.

3. В Решение № 1302/18.07.2003 г. по гр.г. № 1132/2002 г. на ВКС, IV г.о. е прието, че:

! искът по чл. 109 ЗС може да бъде уважен само когато се пречи на упражняването на правото на собственост с неоснователно действие или състояние.

4. Сезираният състав на ВКС приема за правилно становището, изразено в цитираните решения, като съображенията за това са следните.

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 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.

5. Действията, които нямат подобни последици, не биха могли да обосноват приложимостта на разпоредбата на чл. 109 ЗС.

Отговор:

Не всяко въздействие върху имот може да обоснове основателност на предявен по реда на чл. 109 ЗС иск, а само онова въз-

действие, което засяга неоснователно обекта, принадлежащ на предявилото иска лице и посредством което се създават пречки за установения правен режим на ползване на имота, и по този начин се накърняват правата на собственика и се създават пречки правото на собственост да бъде упражнявано в пълен обем.

3.2. Дискомфорт

23. Решение № 63/01.07.2013 г. по гр.г. № 388/2012 г. на ВКС, I г.о.

[Въздействия, които създават психически дискомфорт]

Въпрос:

Може ли чрез негаторен иск да се търси защита срещу въздействия, които създават психически дискомфорт на ищеца, но не нарушават установена от нормативен акт забрана и не засягат пряко имота на търсещия защита?

Вид производство: чл. 290 ГПК

Основание за допускане: чл. 280, ал. 1, т. 2 (2007)

Докладчик: Дияна Ценева

Резюмирал: СС

Мотиви:

1. В Решение № 150/25.05.2011 г. по гр.г. № 551/2010 г. на ВКС, II г.о., е прието, че:

! не всяко въздействие върху имот може да обоснове основателност на негаторен иск по чл. 109 ЗС, а само онова въздействие,

- което засяга неоснователно обекта, принадлежащ на предявилото иска лице, и
- посредством което обективно се създават пречки за ус-

тановения правен режим на ползване на имота, и по този начин се накърняват правата на собственика и се създават пречки правото на собственост да бъде упражнявано в пълен обем.

2. Действията на трети лица, които създават психически дискомфорт, ако са извършени в нарушение на установена от нормативен акт забрана,

- сочат на нарушаване на друг вид право, различно от правото на собственост върху недвижим имот,
- особено ако представляват по естеството си административна дейност.

3. В Решение № 424/01.12.2010 г. по гр.г. № 1482/2009 г. на ВКС, II г.о., е прието, че:

! следва да е налице неправомерно въздействие върху имуществената сфера на ищеца, за да е адекватна и търсената сиска по чл. 109 ЗС защита срещу въздействия, надхвърлящи законните ограничения на собствеността.

4. Целта на негативния иск:

- е защита на правото на собственост, когато то е накърнено,
- а не защита на други права.

5. Даденото в цитираната съдебна практика разрешение относно приложното поле на негативните иски по чл. 109 ЗС се споделя от настоящия състав.

6. Искът по чл. 109 ЗС по своя характер е вещен иск, който е насочен към защита на правото на собственост от неоснователни действия, които пряко или косвено пречат, смущават или ограничават правото на собственика да ползва имота съобразно неговото предназначение.

Този иск е недопустим като способ за защита срещу неоснователни действия, с които се засягат или застрашават други имуществени или неимуществени права.

7. В случая предявеният от ищеца иск по чл. 109 ЗС се основава на твърдението, че в съсобственото дворно място ответниците са изградили постройка, в която извършват дейност (производство на хляб), която е източник на:

- наднормен шум,
- вибрации,

- замърсяване,
- неприятни миризми,

които пречат на нормалното използване на жилището му в същия имот.

8. Установено е по делото, че се касае за гараж, построен от ответниците въз основа на надлежно учредено право на строеж, който впоследствие е преустроен в работилница за хляб, за което са били изградени необходимите строителни книжа.

Към тази сграда има коридор, обособен в резултат на затваряне на проход, образувал се между жилищната сграда след пристрояването ѝ и работилницата.

Две от стените на този коридор са съответно външната стена на работилницата и външната стена на жилищната сграда, а другите две стени са допълнително изградени.

Част от едната стена на коридора представлява външната фасада на първия етаж на жилищната сграда, където е разположена дневната на ищеца, а разстоянието от края на общата стена до спалнята на първия етаж е 2,25 м.

9. Прието е заключение на съдебно-техническа експертиза, според което съществуващата фурна се различава съществено по застроена площ от одобрените проект за изграждане на гараж със стопанска постройка и проекта за преустройство на гаража в работилница за хляб.

Площта на фурната надхвърля с 34,53 кв. м предвидената по проекта за преустройство площ, като включва допълнително описания по-горе коридор с площ 29,68 кв. м и усвоена козирка със застроена площ 4,85 кв. м.

Извън одобрения проект е изградено и цялото второ ниво с площ 60,98 кв. м.

10. Представени са писмени доказателства, установяващи измерени от РИОКОЗ равнища на шум във времевия период от 23.00 ч. до 07.00 ч. над допустимите норми.

Разпитани са свидетели, които са установили, че хлябът се произвежда през нощта, сутрин рано се експедира с автомобили.

Целият този процес е свързан с шум и вибрации от производствените машини, разговори на работниците от цеха, неп-

приятна миризма, отделяне на частици от брашното, които се отлагат в двора, поява на гризачи и хлебарки.

11. С оглед на изложеното и установените факти по делото, правилно въззивният съд е приел, че:

! осъществяваната от ответниците производствена и търговска дейност в съсобствения имот представлява неоснователно действие по смисъла на чл. 109 ЗС, тъй като обективно създава пречки за нормалното ползване на жилището на първия етаж съобразно обичайното му предназначение.

12. Не може да бъде споделено разбирането на касаторите, че неблагоприятните въздействия от осъществяваната от тях дейност, доколкото са установени по делото:

- наднормен шум,
- вибрации,
- неприятни миризми,
- замърсяване,

евентуално засягат други лични права на ищеца, но не ограничават правото му на собственост върху жилището, поради което защитата по чл. 109 ЗС е неприложима.

Жилището е предназначено за постоянно обитаване, а несъмнено всички тези проявления от осъществяваната производствена дейност имат за последица влошаване на хигиенно-битовите условия за живеене.

13. В тази връзка следва да се посочи, макар че това обстоятелство не е коментирано от въззивния съд, че преустройството на гаража в работилница за хляб е било разрешено при условията на т. 9 от приложение № 2 към Наредба № 7/25.05.1992 г. за хигиенни изисквания за здравна защита на селищната среда - като малка фурна за хляб с нормирано работно време на дневни смени.

Това условие обаче не е спазено – фурната работи през нощта и това е безспорно установено по делото.

В този смисъл даденото от ищеца съгласие за извършване на преустройството на гаража във фурна не създава за него задължения да търпи неблагоприятните последици от осъществяваната в нея производствена дейност и не може да обоснове отхвърляне на негативния иск, щом условията, при които е дадено, съществено са се изменили.

14. От изложените в исковата молба и уточненията към нея обстоятелства се налага извод, че упражняването на правото на собственост на ищците е смутено:

- от извършваната в постройката производствена и търговска дейност,
- а не от самото съществуване на постройката.

15. С уважаването на иска по чл. 109 ЗС в частта му за преустановяване извършването на тази дейност в имота,

- източникът на неправомерното въздействие е отстранен и
 - се дава адекватна защита на правото им на собственост, съответстваща на вида и естеството на нарушението,
- поради което искът за премахване на незаконно построено то се явява неоснователен и следва да бъде отхвърлен.

Отговор:

Искът по чл. 109 ЗС по своя характер е вещен иск, който е насочен към защита на правото на собственост от неоснователни действия, които пряко или косвено пречат, смущават или ограничават правото на собственика да ползва имота съобразно неговото предназначение. Този иск е недопустим като способ за защита срещу неоснователни действия, с които се засягат или застрашават други имуществени или неимуществени права.

.....

24. Решение № 150/25.05.2011 г. по гр.г. № 551/2010 г. на ВКС, II г.о.

[Предпоставки за уважаване на негаторен иск]

Въпрос:

Кои са необходимите предпоставки, при наличието на които може да бъде уважен иск по чл. 109 ЗС?

Вид производство: чл. 290 ГПК

Основание за допускане: чл. 280, ал. 1, т. 2 (2007)

Докладчик: Светлана Калинова

Резюмирал: СС

Мотиви:

1. В производството по чл. 288 ГПК е констатирано наличие на противоречива практика на съдилищата по въпроса за необходимите предпоставки, при наличието на които може да бъде уважен искът по чл. 109 ЗС.

2. В Решение № 411/02.03.1999 г. по гр.г. № 2190/1998 г. на ВКС, е прието, че:

! не може да се уважи негативен иск на собственика, когато допуснатото нарушение не създава пречки на правото на собственост.

3. В Решение № 52/20.02.2009 г. по гр.г. № 5629/2007 г. на ВКС, II г.о., е прието, че:

! за да се уважи искът по чл. 109 ЗС, следва да се установи извършване на определени действия или посегателства върху вещта на страната ищец, тъй като негативният иск е средство за правна защита на титуляря на вещно право.

4. В Решение № 228/19.03.2009 г. по гр.г. № 5216/2007 г. на ВКС, III г.о., е прието, че:

! негативният иск е средство за правна защита на собственика срещу всяко:

- неоснователно действие или
- създадено състояние,

което му пречи да упражнява своето право.

Фактическият състав на основание за защита по чл. 109 ЗС изисква да се установят в процеса действия на ответника, пречещи на ищеца да упражнява в пълен обем правото на собственост, които действия да са без правно основание.

5. Сезираният състав на ВКС, след преценка на застъпените становища в цитираните решения, на основание чл. 291, т. 1 ГПК приема за правилно становището, изразено в

Решение № 411/02.03.1999 г. по гр.г. № 2190/1998 г. на ВС, V г.о.,

Решение № 52/20.02.2009 г. по гр.г. № 5629/2007 г. на ВКС, III г.о.,

Решение № 228/19.03.2009 г. по гр.г. № 5216/2007 г. на ВКС, III г.о., като съображенията за това са следните.

6. По реда на чл. 109 ЗС се осигурява защита на възможността носителят на право на собственост върху вещь да упражнява това свое право в пълния му обем с оглед вида и предназначението на тази вещь,

- като не се допуска неоснователно въздействие върху вещи от трети лица,
- което да ограничава правата на собственика, създавайки му пречки да ползва вещи според нейното предназначение.

7. 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 ползване на имота, и по този начин се накърняват правата на собственика и се създават пречки правото на собственост да бъде упражнявано в пълнен обем.

8. Пречките за ползването на имота също следва да са обективни, т.е. самото им естество:

- да препятства възможността за ползване на имота,
- и то чрез осъществяване на въздействие върху самия имот, при което същият да не може да бъде ползван според неговото предназначение.

От съществено значение е естеството на правото, което е предмет на защита.

9. Действията на трети лица, които създават психически дискомфорт, ако са извършени в нарушение на установена от нормативен акт забрана, сочат на нарушаване на друг вид право, различно от правото на собственост върху недвижим имот, особено ако представляват по естеството си административна дейност.

Отговор:

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 ползването на имота. От съществено значение за уважаването на иска по чл. 109 ЗС е естеството на правото, което е предмет на защита.

Действията на трети лица, които създават психически дискомфорт, ако са извършени в нарушение на установена от нормативен акт забрана, сочат на нарушаване на друг вид право, различно от правото на собственост върху недвижим имот, особено ако представляват по естеството си административна дейност.

3.3. Опасност**25. Решение № 17/15.03.2022 г. по гр.г. № 3889/2021 г.
на ВКС, I г.о.**

*[Опасност от вредно и смущаващо
въздействие върху имота]*

Въпрос:

Поддържането на състояния, от които възниква опасност от вредно и смущаващо въздействие върху имота на ищеца по иск с правно основание чл. 109 ЗС, обосновава ли основателност на иска по чл. 109 ЗС?

Вид производство: чл. 290 ГПК

Основание за допускане: чл. 280, ал. 1, т. 1 (2017)

Докладчик: Теодора Гроздева

Резюмирал: СС

Мотиви:

В практика на ВКС:

Решение № 130/20.12.2018 г. по гр.г. № 4650/2017 г. на ВКС, II з.о.,

Решение № 625/03.12.2010 г. по гр.г. № 1426/2009 г. на ВКС, I з.о., и

Тълкувателно решение № 31/06.02.1985 г. по гр.г. № 10/1984 г. на ВС, ОСГК, се приема, че:

! основания за защита чрез иска по чл. 109 ЗС се пораждат:

- не само при поддържане на състояние, което ограничава, смущава или пречи на допустимото пълноценно ползване на вещта на ищеца според предназначението ѝ,
- но и когато поддържането на такова състояние създава сериозна опасност от вредно и смущаващо въздействие върху вещта на потърсилия правна защита в бъдеще.

Отговор:

Основания за защита чрез иска по чл. 109 ЗС се пораждат не само при поддържане на състояние, което ограничава, смущава или пречи на допустимото пълноценно ползване на вещта на ищеца според предназначението ѝ, но и когато поддържането на такова състояние създава сериозна опасност от вредно и смущаващо въздействие върху вещта на потърсилия правна защита в бъдеще.

.....

**26. Решение № 625/03.12.2010 г. по гр.г. № 1426/2009 г.
на ВКС, I з.о.**

[Негаторен иск при опасност от нарушение]

Въпрос:

Приложим ли е негаторният иск по чл. 109 ЗС по отношение на поведение, с което се създава опасност от нарушение на собствеността?

Вид производство: чл. 290 ГПК
Основание за допускане: чл. 280, ал. 1, т. 2 (2007)
Докладчик: Бранислава Павлова
Резюмирал: СС

Мотиви:

1. Негаторният иск по чл. 109 ЗС е средство за защита на собственика срещу онези посегателства върху неговото вещно право, които не са свързани с отнемане на владението, защото то се защитава с ревандикационен иск по чл. 108 ЗС.

2. Негаторната защита е допустима и тогава, когато нарушението на собствеността е породено от извършване на незаконен строеж:

Решение № 1343/18.11.1969 г. по гр.г. № 1283/1969 г. на ВС, III г.о.,

Решение № 1686/17.11.1994 г. по гр.г. № 2237/1993 г. на ВС, IV г.о.,

Решение № 1245/04.07.1994 г. по гр.г. № 2149/1992 г. на ВС, IV г.о.,

Тълкувателно решение № 31/06.02.1985 г. по гр.г. № 10/1984 г. на ВС, ОСГК и гр., независимо от възможността за сезиране на държавните органи за строителен контрол за предприемане на действия по санкциониране на нарушителя и премахване на незаконното строителство.

3. При незаконност и нетърпимост на строеж по техническите и градоустройствени изисквания собственикът има право да иска да бъде премахнат:

- ако създаденото състояние въздейства противоправно върху неговата вещ, както и
- когато то създава сериозна опасност нарушението да настъпи за в бъдеще, за да бъде то предотвратено, без да се изчаква да бъде извършено реалното посегателство върху вещта.

4. Ето защо следва да бъде споделено становището, дадено в Тълкувателно решение № 31/06.02.1985 г. по гр.г. № 10/1984 г. на ВС, ОСГК, че:

! основание за защита чрез иска се поражда при състояния, от които възникват заплашване и опасност от вредно и смуцаващо въздействие върху вещта на потърсилия правна защита.

Отговор:

Основание за защита чрез иска по чл. 109 ЗС се поражда при състояния, от които възникват заплашване и опасност от вредно и смуцаващо въздействие върху вещта на потърсилия правна защита.

3.4. Насаждения

**27. Решение № 10/21.07.2022 г. по гр.г. № 2664/2021 г.
на ВКС, I г.о.**

*[Нарушение на нормативно предвиденото отстояние
за засаждаване на асма и цветя]*

Въпрос:

Следва ли ищецът по иск с правно основание чл. 109 ЗС да доказва кои са действията на ответника, които му пречат да упражнява в пълен обем правото си на собственост, при установено нарушение на нормативно предвиденото отстояние за засаждаване на асма и цветя по чл. 52 ЗС във връзка с чл. 94, ал. 2 от Наредба № 7/22.12.2003 г. на МРРБ за правила и норми за устройство на отделните видове територии и устройствени зони?

Вид производство: чл. 290 ГПК

Основание за допускане: чл. 280, ал. 1, т. 1 (2017)

Докладчик: Дияна Ценева

Резюмирал: СС

Мотиви:

1. Съгласно разясненията, дадени в т. 3 от Тълкувателно решение № 4/06.11.2017 г. по тълк.г. № 4/2015 г. на ВКС, ОСГК:

! за уважаване на негативния иск по чл. чл. 109 ЗС 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 (чл. 50 ЗС).

2. В мотивите на Тълкувателно решение № 4/06.11.2017 г. по тълк.г. № 4/2015 г. на ВКС, ОСГК, примерно са посочени няколко хипотези, при които нарушението е от такова естество, че е явно, че създава пречки на ответника да упражнява правото си в пълен обем.

Такъв е случаят, когато действията на ответника са в нарушение на строителни или санитарно-хигиенни правила и норми, установени в закона с оглед осигуряване възможност за пълноценно ползване на съседните имоти според тяхното предназначение или запазване живота и здравето на хората.

3. Въззивният съд:

- е приел, че в нарушение на изискванията на чл. 52 ЗС и чл. 94 от Наредба № 7/22.12.2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони ответниците са засадили в собствения си имот в непосредствена близост до стената на лятната кухня на ищците една лоза и са оформили цветна алея,

- но е отхвърлил предявения от ищците иск по чл. 109 ЗС за тяхното премахване, като е намерил за недоказано твърдението им, че поливането е довело до подкопаване основите на лятната кухня и за наличието на влага в нея и пропадането на вратата и прозореца на същата.

Независимо от противоречието на изложените от въззивния съд решаващи мотиви с цитираната задължителна практика на ВКС, въззивното решение се явява правилно като краен резултат.

Формираният във въззивното решение извод, че засаждането на лоза и на цветя на разстояние от вътрешната регулационна линия, по-малко от предвиденото в чл. 52 ЗС, представлява неоснователно действие по смисъла на чл. 109 ЗС, е необоснован.

4. В чл. 52 ЗС законодателят е установил изисквания за минимални отстояния до съседен имот, свързани конкретно със засаждането на дървета.

Забраната да се посаждат дървета до имота на съседа на по-малко разстояние от 3 метра за високите дървета, 1,5 метра за средните и 1 метър за ниските:

- представлява законово ограничение на правото на собственост, поради което тя
- не може да се прилага разширително и по отношение засаждането на други растения, които не се квалифицират като дървета: храсти, цветя, треви, зеленчукови растения и др.

5. Лозовите насаждения, както и цветята, не са дървета и за тях нормативно установените в чл. 52 ЗС и чл. 94 от Наредба № 7/22.12.2003 г. минимални отстояния до границите на съседните имоти не са приложими.

Поради това не може да се приеме, че засаждането им на по-малко разстояние представлява нарушение на санитарно-хигиенни правила и норми, обуславящо уважаване на иск по чл. 109 ЗС за тяхното премахване, без собственикът на съседния имот да доказва по какъв начин лозовите насаждения и цветята му създават пречки, по-големи от обикновените, за да ползва собствения си имот.

Отговор:

Лозовите насаждения, както и цветята, не са дървета и за тях нормативно установените в чл. 52 ЗС и чл. 94 от Наредба № 7/22.12.2003 г. минимални отстояния до границите на съседните имоти не са приложими.

Засаждането им на по-малко разстояние не представлява нарушение на санитарно-хигиенни правила и норми, обуславящо уважаване на иск по чл. 109 ЗС за тяхното премахване, без собственикът на съседния имот да доказва по какъв начин те

му създават пречки, по-големи от обикновените, за да ползва собствения си имот.

.....

**28. Решение № 61/16.10.2020 г. по гр.г. № 2827/2019 г.
на ВКС, II з.о.**

*[Засаждане на дърво в недопустима близост
до границата на имота]*

Въпрос:

*Следва ли, ако в хода на делото, образувано по иска, квалифициран по чл. 109 ЗС във вр. с чл. 52 ЗС, е безспорно установено, че засаденият дървесен вид в имота на от-
ветника е на предвиденото от закона минимално допус-
тимо отстояние, да бъде постановено премахването му с
аргумент бъдещото му израстване?*

Вид производство: чл. 290 ГПК

Основание за допускане: чл. 280, ал. 1, т. 1 (2017)

Докладчик: Камелия Маринова

Резюмирал: СС

Мотиви:

1. Въззивният съд е уважил иска и по отношение на бор, за-
саден на 3 м от оградата, с височина над 15 м, излагайки съобра-
жения, че:

! релевантната височина на дървото при определяне на дъл-
жимото съгласно чл. 52 ЗС отстояние от имота на съседа, по
смисъла на закона това е височината, до която достига съот-
ветният дървесен вид.

2. Този извод следва от самата формулировка на посочена-
та разпоредба, която забранява „посаждане“ на дървета на раз-

стояния, по-малки от нормативно установените, от съседния имот.

Кои дървета са високи, средни и ниски, е посочено в чл. 94, ал. 2 от Наредба № 7/22.12.2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони:

- високи дървета са тези с височина над 5,0 м,
- средни: с височина до 5,0 м и
- ниски: с височина до 2,5 м.

3. Като се имат предвид така установените нормативни критерии за определяне на дърветата като високи, средни и ниски (включително по смисъла на чл. 52 ЗС):

! забраната за посаждането на дървета на определено разстояние от имота на съседа има предвид височината на съответния дървесен вид.

4. Текстът на чл. 52 ЗС, предвиждащ забрана за посаждане на дърветата на разстояние, не по-малко от посоченото в него, има предвид:

- разстоянието към момента на посаждането им, т.е. центърът на дървото определя посаждането,
- а не външният му диаметър, който се увеличава при растежа, и като променлива величина не може да е меродавен критерий за определяне на законоизискваемото разстояние.

5. Аргумент за това разсъждение е и изложеното в Решение № 60/29.05.2014 г. по гр.г. № 7375/2013 г. на ВКС, II г.о., сочещо, че:

! меродавно за височината на дървото:

- е възможната негова максимална такава според вида,
- а не според моментното му състояние в хода на делото или при посаждането му.

Или единствен меродавен критерий е центърът на дървото, който определя и мястото при засаждането му, а в случая с този бор то е на 3,15 м от разделителната линия между двата имота до центъра на бора.

6. Макар посочените мотиви на въззивния съд да са принципно правилни, от тях не следва изводът, че следва да се премахне и борът, засаден на 3,15 м от оградата до центъра на дървото, според експертното заключение.

По делото липсват доказателства това дърво да пречи на пълноценното използване имота на ищците, поради което въззивното решение е постановено и в противоречие с практиката на ВКС по т. 3 на Тълкувателно решение № 4/06.11.2017 г. по тълк.г. № 4/2015 г. на ВКС, ОСГК.

7. Същевременно в практиката на ВКС по Решение № 60/29.05.2014 г. по гр.г. № 7375/2013 г. на ВКС, II г.о., на която се е позовал въззивният съд, е дадено тълкуване, че:

! когато дърветата са разположени при спазване на предвидените в чл. 52 ЗС отстояния, премахването им не може да се иска под предлог, че създават пречки за ползването на съседния имот, тъй като по силата на самия закон такива пречки не са налице, щом не е нарушено нормативно установеното разстояние между тези дървета и имота на съседа.

8. В случай че дърветата в съседния имот:

- са разположени на нормативно установеното отстояние,
- но клоните им се разпростират над съседния имот, респективно корените им преминават в него,

собственикът на последния разполага с изрично признатата му от чл. 52 ЗС възможност да поиска разрешение от кмета на общината, района или кметството да отсече тези клони и корени, тъй като същите навлизат в пространствените предели на правото му на собственост и той не е длъжен да ги търпи, макар и да не може да иска премахване на самите дървета.

Отговор:

Релевантната височина на дървото при определяне на дължимото съгласно чл. 52 ЗС отстояние от имота на съседа, по смисъла на закона това е височината, до която достига съответният дървесен вид.

Когато дърветата са разположени при спазване на предвидените в чл. 52 ЗС отстояния, премахването им не може да се иска под предлог, че създават пречки за ползването на съседния имот, тъй като по силата на самия закон такива пречки не са налице, щом не е нарушено нормативно установеното разстояние между тези дървета и имота на съседа.

В случай че дърветата в съседния имот са разположени на нормативно установеното отстояние, но клоните им се разпростират над съседния имот, респ. корените им преминават в него, собственикът на последния разполага с изрично признатата му от чл. 52 ЗС възможност да поиска разрешение от кмета на общината, района или кметството да отсече тези клони и корени.

.....

**Решение № 14/22.02.2016 г. по гр.г. № 4205/2015 г.
на ВКС, II г.о.**

[Иск за премахване на извършено строителство]

Въпрос:

Срещу кого следва да бъде предявен искът по чл. 109 ЗС за премахване на извършеното строителство?

Вид производство: чл. 290 ГПК

Основание за допускане: т. 1 на ТР 1 (2010)

Докладчик: Красимир Влахов

Резюмирал: СС

Мотиви:

1. Уважаването на иска по чл. 109 ЗС чрез премахване на извършеното строителство неизбежно ще засегне правната сфера на всички лица, притежаващи вещни права върху съответния имот:

- както собственикът,
- така и носителите на ограничени вещни права,

доколкото има за резултат промяна в обекта на вещното право предвид презумпцията на чл. 92 ЗС, според която приращенията принадлежат на собственика, независимо от кого са извършени.

2. По тези съображения следва да се приеме, че:

! надлежни ответници в производството по предявен негативен иск, с който се претендира премахване на трайно прикрепени към земята растения, сгради и други постройки и изобщо всичко, което по естествен начин или от действието на човека е трайно прикрепено към земята или постройката (чл. 110, ал. 1 ЗС), са всички лица, които притежават вещни права върху земята: собственикът и носителите на ограничени вещни права.

Отговор:

Надлежни ответници в производството по предявен негативен иск, с който се претендира премахване на трайно прикрепени към земята растения, сгради и други постройки и изобщо всичко, което по естествен начин или от действието на човека е трайно прикрепено към земята или постройката (чл. 110, ал. 1 ЗС), са всички лица, които притежават вещни права върху земята: собственикът и носителите на ограничени вещни права.

3.5. Преместваем обект

30. Определение № 50197/27.06.2023 г. по гр.г. № 2909/2022 г. на ВКС, II г.о.

*[Страни по иск за премахване на преместваем обект,
поставен в чужд имот]*

Въпрос:

Как следва да се извърши преценка дали извършените от ответника по иск чл. 109 ЗС действия (бездействия) препятстват упражняването от страна на ищеца на неговото право на собственост, или ограничено вещно право?

Вид производство: чл. 288 ГПК
Основание за допускане: Не допуска
Докладчик: Атанас Кеманов
Резюмирал: СС

Мотиви:

1. Според Решение № 14/22.02.2016 г. по гр.г. № 4205/2015 г. на ВКС, II г.о.:

! надлежни ответници в производството по предявен негаторен иск, с който се претендира премахване на трайно прикрепени към земята растения, сгради и други постройки и изобщо всичко, което по естествен начин или от действието на човека е трайно прикрепено към земята или постройката (чл. 110, ал. 1 ЗС), са всички лица, които притежават вещни права върху земята:

- собственикът и
- носителите на ограничени вещни права.

2. Между тези лица е налице необходимо задължително гражданство и служебно задължение за съда да обезпечи тяхното участие в процеса.

Това следва от обстоятелството, че евентуалното уважаване на претенцията ще внесе промяна в обхвата на вещното право поради премахване на обекти, които принадлежат на собственика (собствениците) на терена.

3. В посочената хипотеза:

! пасивно легитимирани по иска по чл. 109 ЗС са:

- както лицата, които са извършили неоснователните действия, които пречат на ищеца да упражнява вещното си право в пълен обем,
- така и останалите съсобственици, които не са предприели действия за отстраняване на противоправното състояние в имота.

4. В същия смисъл е и Решение № 122/28.10.2021 г. по гр.г. № 4324/2019 г. на ВКС, II г.о.

5. В цитираните две решения с предявяването на иска по

чл. 109 ЗС се претендира премахване на жилищна постройка, която по своето естество представлява недвижима вещ.

6. В процесния случай нарушението на правото на собственост на ищеца се изразява в поставянето на преместваем обект по смисъла на чл. 56 ЗУТ, който може да бъде поставен в чужд поземлен имот въз основа на разрешение, което се издава от главния архитект на общината въз основа на:

- изрично писмено съгласие от собственика на поземления имот или
- писмен договор за наем на заетата от преместваемия обект площ.

Действията по премахване на този обект не са от такова естество, че да засегнат правата на останалите съсобственици на дворното място, които не участват в процеса като главна страна.

Отговор:

Когато нарушението на правото на собственост на ищеца се изразява в поставянето на преместваем обект по смисъла на чл. 56 ЗУТ, ответник по иска с правно основание чл. 109 ЗС е лицето, което го е поставило. Не е необходимо като страни да бъдат конституирани всички лица, които притежават вещни права върху земята.

Преместваем обект може да бъде поставен в чужд поземлен имот въз основа на разрешение, което се издава от главния архитект на общината въз основа на изрично писмено съгласие от собственика на поземления имот или писмен договор за наем на заетата от преместваемия обект площ.

Действията по премахване на този обект не са от такова естество, че да засегнат правата на останалите съсобственици на дворното място, които не участват в процеса като главна страна.

3.6. Постройки

31. Тълкувателно решение № 31/06.02.1985 г. по гр.г. № 10/1984 г. на ВС, ОСГК

[Негаторен иск и строителни книжа]

Въпрос 1:

Допустим ли е искът по чл. 109 ЗС срещу собственик на недвижим имот или срещу собственик на съседен имот за прекратяване на неоснователно действие, извършено чрез строеж, изграден в отклонение на издаденото разрешение и на други строителни книжа или в нарушение на действащи разпоредби, което действие осуетява или ограничава възможността на ищеца той да упражнява и ползва своето право на собственост?

Вид производство: Друго

Докладчик:

Резюмист: СС

Мотиви:

1. Върховният съд, Общо събрание на гражданската колегия, за да постанови исканото тълкувателно решение, както и за да се произнесе за отмяната по реда на надзора на посочените в предложението решения, съобрази следното.

2. Законът предоставя на собственика определени правомощия.

Основните са владението, ползването и разпореждането.

3. Доколкото не произтичат от разпоредбите на закона ограничения:

! собственикът може:

- да ползва обекта на правото на собственост лично или чрез трето лице,

- да извлича и придобива плодовете: естествени и граждански,
- да упражнява владението: лично или чрез трето лице, както и
- да извършва действия на разпореждане с правото си на собственост.

4. Материалният закон определя основанията за придобиване на правото на собственост и правомощията на собственика, чрез които то се реализира.

Едно от тях е правото на иск като средство за правна защита.

Редът, способите, средствата и пътят за неговото осъществяване, включително и чрез принудителното изпълнение, се определят от процесуалните разпоредби.

5. Собственикът може да иска:

- признаването и зачитането на правото му на собственост от всички правни субекти, както и
- да се въздържа от действия и посегателства.

На тези цели е предназначен да служи специфичният, уреден от чл. 109 ЗС т.нар. „негативен иск“.

6. Защитата на собственика е предоставена чрез този иск.

При упражняването му той трябва да докаже:

- правото си на собственост и редом с него
- обстоятелствата (основанията), които са предизвикали потърсената съдебна защита и намеса.

7. Искът, основан на чл. 109 ЗС, 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 може и да не накърнява владението, но ограничава, смуцава и пречи на допустимото пълноценно ползване на вещта (имота) според нейното предназначение, отдадено от собственика ѝ.

8. Основание за защита чрез иска се поражда само при състояния:

- от които възникват заплашване и опасност от вредно и смуцаващо въздействие, което произтича от упражняване на правомощия,

- но които субективно пречат и/или ограничават тези на потърсилия правната защита.

9. Функцията на негаторния иск е:

- да отрече във всичките тези и други аналогични случаи правомерността и

- да предотврати неоснователните действия, поведение и състояния, както и

- да премахне последиците от тях.

10. Искът може да се упражни срещу всяко лице, което проявява неоснователните ограничаващи правото на собственост въздействия.

Това лице може да е:

- странично, например собственик на съседен имот, но може да е и

- съсобственик, ако при упражняването на своите права създава ограничения, смушения или заплашване на правото на съсобственика си.

11. От изложеното следва, че:

! обхватът на иска и ефектът от него, когато е основателен, са твърде широки.

При упражняването му ищецът постига не само отричане на основанието за въздействие над неговия имот.

Той може да постигне и премахване на източника на въздействието чрез съдебна принуда, за да възстанови състоянието на имота такова, каквото то е било преди нарушението.

12. Затова:

! ако източникът на неоснователното въздействие е строга в съседен имот, извършен:

- от собственика му или
- от трето лице,

заинтересованият може да иска и премахването на строга, за да бъде прекратено неоснователно създаденото състояние.

13. Прекратяването на това състояние чрез премахването на строежа, който смуцава и/или ограничава правото на собственост (съсобственост), е предпоставено обаче от

- недопустимост и
- нетърпимост

на същия изобщо или в състоянието, в което е извършен.

14. Съгласно чл. 55 ЗТСУ (отм.) строежи могат да се извършват само ако са разрешени според закона и разпоредбите за неговото приложение.

Разрешенията се издават на определенияте от тези разпоредби лица по установен ред и конкретно за съответната постройка: по вид, размери, обем, етажност, месторазположение, отстояния и др.

15. Разрешението за строеж е административен акт.

С оглед на това негово значение:

- поражда правни последици за лицата, до които се отнася, и за създадените и произтичащи от него правомощия, но същевременно

- подлежи на зачитане и от всички правни субекти.

16. Фактът на неговото издаване 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.

17. Затова:

! административният акт, който е разрешение за строеж,

- трябва да се изпълнява от лицето, на което е разрешено строителството, ограничително и

- подлежи на зачитане от собствениците на съседни имоти и от съсобственика, а строежът, извършен въз основа на него, следва да се счита, че е законен.

18. В случаите на извършен строеж:

- без разрешение или
- в отклонение на издаденото разрешение и/или на други строителни книжа,

заинтересованият собственик (съсобственик) не е длъжен да търпи и понася ограниченията, които произтичат за неговото право на собственост от създаденото състояние, когато е нетърпимо според закона.

19. При нетърпимост на същото всяко отклонение от разрешението или строителните книжа следва да се счита за съществено в случаите, когато се нарушават

- техническите,
- технологическите,
- санитарно-хигиенните,
- противопожарните и
- архитектурно-градоустройствените изисквания за строежа,
- действащите застроителни планове и
- техническите нормативи, по които следва да се осъществяват строежът.

20. Следва да се приравни към липсата на разрешение за строеж случаят, когато издаденото разрешително е нищожно като административен акт.

То ще бъде такова:

- когато е в непримиримо и нетърпимо несъответствие на материалния закон и на административнопроцесуалните разпоредби, които е било необходимо да бъдат спазени, за да породи действието си, както и
- когато изцяло е лишено от законно основание.

21. Негаторният иск поначало не е предназначен да дава защита срещу административни актове и действия на държавни органи.

Защитата срещу неправилните административни актове е уредена от закона по друг начин и с особени средства: конкретно и общо.

22. Затова:

! не е допустимо чрез негаторния иск да се отменяват

- архитектурният (работният) проект,
- строителният протокол и
- други строителни книжа, както и
- разрешителното за строеж,

което е меродавният за законността на строежа административен акт.

Но всички те установяват и определят само техническата възможност и/или благоустройствената допустимост на строежа в съответния му вид от гледище предимно на обществения интерес.

Те не установяват, а и не могат да установяват дали подлежащите на осъществяване въз основа на тях права принадлежат само на адресата на разрешението и че не се засягат права, които са чужди.

Аналогично е положението и при косвено въздействие над правото на собственост на съседен имот.

23. Ето защо:

! ако по стечение на обстоятелствата тези положения не са били известни на органа на държавно управление, който:

- е бил компетентен да издаде и
- е издал разрешението,

засегнатият носител (притежател) на правото на собственост не е лишен и не може да бъде лишен от правна защита на своето неоснователно засегнато право и чрез негативния иск, уреден с разпоредбата на чл. 109 ЗС.

24. Не е изключена правната му защита чрез този иск и когато, въпреки наличието на съответните административни актове за извършването на строежа, те съдържат такива пороци, заради които подлежат на квалификация:

- като нищожни административни актове, т.е.
- като негодни да обвържат с подчиненост и задължение когото и да е.

25. При констатацията на основания, които окачествяват административния акт като нищожен и затова ищецът по негативния иск не следва да се счита обвързан от този акт, съдът:

- прави само констатация на пороците и
- провъзгласява акта заради тях за нищожен, а не се произнася въздействащо върху самия акт.

26. С решението актът нито се отменява, нито се изменя, но съдът е длъжен да го прецени преюдициално:

- дали той подлежи на съобразяване и на прилагане,

- или не следва да бъде зачетен, тъй като е нищожен.

Този предварителен въпрос е необходима предпоставка за правилното решаване на делото по предявения вещен иск.

27. Затова съдът е длъжен да извърши и такава проверка, за да постанови правилно решение, защото той има пленарна правораздавателна компетентност.

В тези случаи преценката на акта не се върши:

- за да бъде потвърден, когато е правилен, или
- за да бъде отменен и изменен, когато е засегнат от един или друг порок.

28. С оглед на тези положения:

! негаторният иск за отричане и за премахване на всяко неоснователно действие, въздействие и състояние, което пречи на собственика, смуцава и ограничава по друг начин неговото право и правомощията и/или ги застрашава,

- е допустим като средство за защита на правото на собственост, включително и при завършване на строеж в съсобствен или съседен имот, и

- може да бъде предявен пред съда.

29. Предявяването му не е изключено от разпоредбата на чл. 160 ЗТСУ (отм.) и правораздавателната компетентност на съда не е отречена.

30. Посочените в чл. 160 ЗТСУ (отм.) контролни органи и други органи на държавно управление издават констативните и санкционните актове и предписания за премахване на съответните строежи

- с оглед на обществения интерес и
- заради допуснатото неподчинение на установения от закона ред за извършване на строеж.

31. Но чл. 160 ЗТСУ (отм.) не създава юрисдикционни правомощия на тези органи те да се произнасят

- дали е нарушено чуждо право на собственост,
- кому и доколко е нарушено правото на собственост чрез незаконния строеж и чрез отклоненията според одобрението на строежа.

32. Освен това констативните актове и предписанията за премахване на незаконния строеж според тяхната същност не

са годни актове да разрешат спор в тези насоки със сила на присъдено нещо между заинтересованото лице и нарушителя.

Заинтересованият собственик (съсобственик) не може да се позовава на тях, за да изисква принудително изпълнение за отстраняване на нарушението, проявено спрямо него.

Такава възможност той има само посредством принудителното изпълнение на влязло в сила решение, постановено от съд или друг компетентен правораздавателен (юрисдикционен) орган, каквито функции нямат органите, посочени в чл. 160 ЗТСУ (отм.).

33. При тези положения следва да се възприеме, че с оглед на произтичащите от чл. 160 ЗТСУ констативни, предписващи и наказателноадминистративни правомощия за посочените в него органи:

! правото на иск за защита на собствеността пред съда в случаите на чл. 109 ЗС не е отнето на собственика и на съсобственика

- при незаконен строеж в съседен или съсобствен имот, както и

- в случаите на отклонения от разрешението за строеж и другите строителни книжа.

34. При предявен иск от собственик или съсобственик съгът е длъжен

- да приеме исковата молба,
- да разгледа същата по същество и
- да произнесе решение за разрешаване на спора със силата на присъдено нещо между страните.

35. При разрешаването му следва

- да се съобразяват и констатациите на техническите органи, както и

- да се преценяват тяхната действителност и обвързващо значение, включително и по отношение на потърсилия правната защита чрез иска.

Отговор:

Основаният на чл. 109 ЗС иск срещу съсобственик на недвижим имот или собственик на съседен имот за прекратяване на

създаващо пречки за ползване на съсобствения или съседния имот неоснователно действие, съставляващо строеж, изграден при отклонение от разрешението за строеж и от другите строителни книжа или в нарушение на действащи разпоредби, е допустим.

Въпрос 2:

Компетентни ли са съдилищата да разрешават спора дали направеният строеж без разрешение или в отклонение на разрешението и на другите книжа подлежи на премахване, или разрешаването на такъв спор е от компетентността на специализираните технически органи на държавно управление съгласно чл. 160 ЗТСУ?

Вид производство: Друго

Докладчик:

Резюмирал: СС

Мотиви:

1. Върховният съд, Общо събрание на гражданската колегия, за да постанови исканото тълкувателно решение, както и за да се произнесе за отмяната по реда на надзора на посочените в предложението решения, съобрази следното.

2. Законът предоставя на собственика определени правомощия.

Основните са владението, ползването и разпореждането.

3. Доколкото не произтичат от разпоредбите на закона ограничения:

! собственикът може:

- да ползва обекта на правото на собственост лично или чрез трето лице,
- да извлича и придобива плодовете: естествени и граждански,
- да упражнява владението: лично или чрез трето лице, както и
- да извършва действия на разпореждане с правото си на собственост.

4. Материалният закон определя основанията за придобиване на правото на собственост и правомощията на собственика, чрез които то се реализира.

Едно от тях е правото на иск като средство за правна защита.

Редът, способите, средствата и пътят за неговото осъществяване, включително и чрез принудителното изпълнение, се определят от процесуалните разпоредби.

5. Собственикът може да иска:

- признаването и зачитането на правото му на собственост от всички правни субекти, както и
- да се въздържат от действия и посегателства.

На тези цели е предназначен да служи специфичният, уреден от чл. 109 ЗС т.нар. „негаторен иск“.

6. Защитата на собственика е предоставена чрез този иск.

При упражняването му той трябва да докаже:

- правото си на собственост и редом с него
- обстоятелствата (основанията), които са предизвикали потърсената съдебна защита и намеса.

7. Искът, основан на чл. 109 ЗС, 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 може и да не накърнява владението, но ограничава, смуцава и пречи на допустимото пълноценно ползване на вещта (имота) според нейното предназначение, отдадено от собственика ѝ.

8. Основание за защита чрез иска се поражда само при състояния:

- от които възникват заплашване и опасност от вредно и смуцаващо въздействие, което произтича от упражняване на правомощия,
- но които субективно пречат и/или ограничават тези на потърсилия правната защита.

9. Функцията на негаторния иск е:

- да отрече във всичките тези и други аналогични случаи правомерността и

- да предотврати неоснователните действия, поведение и състояния, както и

- да премахне последиците от тях.

10. Искът може да се упражни срещу всяко лице, което проявява неоснователните ограничаващи правото на собственост въздействия.

Това лице може да е:

- странично, например собственик на съседен имот, но може да е и

- съсобственик, ако при упражняването на своите права създава ограничения, смущения или заплашване на правото на съсобственика си.

11. От изложеното следва, че:

! обхватът на иска и ефектът от него, когато е основателен, са твърде широки.

При упражняването му ищецът постига не само отричане на основанието за въздействие над неговия имот.

Той може да постигне и премахване на източника на въздействието чрез съдебна принуда, за да възстанови състоянието на имота такова, каквото то е било преди нарушението.

12. Затова:

! ако източникът на неоснователното въздействие е строен в съседен имот, извършен:

- от собственика му или
- от трето лице,

заинтересованият може да иска и премахването на строежа, за да бъде прекратено неоснователно създаденото състояние.

13. Прекратяването на това състояние чрез премахването на строежа, който смущава и/или ограничава правото на собственост (съсобственост), е предпоставено обаче от

- недопустимост и
- нетърпимост

на същия изобщо или в състоянието, в което е извършен.

14. Съгласно чл. 55 ЗТСУ (отм.) строежи могат да се извършват само ако са разрешени според закона и разпоредбите за неговото приложение.

Разрешенията се издават на определените от тези разпо-

редби лица по установен ред и конкретно за съответната постройка: по вид, размери, обем, етажност, месторазположение, отстояния и др.

15. Разрешението за строеж е административен акт.

С оглед на това негово значение:

- поражда правни последици за лицата, до които се отнася, и за създадените и произтичащи от него правомощия, но същевременно

- подлежи на зачитане и от всички правни субекти.

16. Фактът на неговото издаване 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.

17. За това:

! административният акт, който е разрешение за строеж,

- трябва да се изпълнява от лицето, на което е разрешено строителството, ограничително и

- подлежи на зачитане от собствениците на съседни имоти и от съсобственика,

а строежът, извършен въз основа на него, следва да се счита, че е законен.

18. В случаите на извършен строеж:

- без разрешение или

- в отклонение на издаденото разрешение и/или на други строителни книжа,

заинтересованият собственик (съсобственик) не е длъжен да търпи и понася ограниченията, които произтичат за неговото право на собственост от създаденото състояние, когато е нетърпимо според закона.

19. При нетърпимост на същото всяко отклонение от разрешението или строителните книжа следва да се счита за съществено в случаите, когато се нарушават

- техническите,
- технологическите,
- санитарно-хигиенните,

- противопожарните и
- архитектурно-градоустройствените изисквания за строежа,
- действащите застроителни планове и
- техническите нормативи, по които следва да се осъществяват строежът.

20. Следва да се приравни към липсата на разрешение за строеж случаят, когато издаденото разрешително е нищожно като административен акт.

То ще бъде такова:

- когато е в непримиримо и нетърпимо несъответствие на материалния закон и на административнопроцесуалните разпоредби, които е било необходимо да бъдат спазени, за да породи действието си, както и

- когато изцяло е лишено от законно основание.

21. Негаторният иск поначало не е предназначен да дава защита срещу административни актове и действия на държавни органи.

Защитата срещу неправилните административни актове е уредена от закона по друг начин и с особени средства: конкретно и общо.

22. Затова:

! не е допустимо чрез негаторния иск да се отменяват

- архитектурният (работният) проект,
- строителният протокол и
- други строителни книжа, както и
- разрешителното за строеж,

което е меродавният за законността на строежа административен акт.

Но всички те установяват и определят само техническата възможност и/или благоустройствената допустимост на строежа в съответния му вид от гледище предимно на обществен интерес.

Те не установяват, а и не могат да установяват дали подлежащите на осъществяване въз основа на тях права принадлежат само на адресата на разрешението и че не се засягат права, които са чужди.

Аналогично е положението и при косвено въздействие над правото на собственост на съседен имот.

23. Ето защо:

! ако по стечение на обстоятелствата тези положения не са били известни на органа на гържавно управление, който:

- е бил компетентен да издаде и
- е издал разрешението,

засегнатият носител (притежател) на правото на собственост не е лишен и не може да бъде лишен от правна защита на своето неоснователно засегнато право и чрез негативния иск, уреден с разпоредбата на чл. 109 ЗС.

24. Не е изключена правната му защита чрез този иск и когато, въпреки наличието на съответните административни актове за извършването на строежа, те съдържат такива пороци, заради които подлежат на квалификация:

- като нищожни административни актове, т.е.
- като негодни да обвържат с подчиненост и задължение когото и да е.

25. При констатацията на основания, които окачествяват административния акт като нищожен, и затова ищецът по негативния иск не следва да се счита обвързан от този акт, съдът:

- прави само констатация на пороците и
- провъзгласява акта заради тях за нищожен, а не се произнася въздействащо върху самия акт.

26. С решението актът нито се отменява, нито се изменя, но съдът е длъжен да го прецени преюдициално:

- дали той подлежи на съобразяване и на прилагане,
- или не следва да бъде зачетен, тъй като е нищожен.

Този предварителен въпрос е необходима предпоставка за правилното решаване на делото по предявения вещен иск.

27. Затова съдът е длъжен да извърши и такава проверка, за да постанови правилно решение, защото той има пленарна правораздавателна компетентност.

В тези случаи преценката на акта не се върши:

- за да бъде потвърден, когато е правилен, или
- за да бъде отменен и изменен, когато е засегнат от един или друг порок.

28. С оглед на тези положения:

! негаторният иск за отричане и за премахване на всяко неоснователно действие, въздействие и състояние, което пречи на собственика, смущава и ограничава по друг начин неговото право и правомощията и/или ги застрашава,

- е допустим като средство за защита на правото на собственост, включително и при завършване на строеж в съсобствен или съседен имот, и

- може да бъде предявен пред съда.

29. Предявяването му не е изключено от разпоредбата на чл. 160 ЗТСУ (отм.) и правораздавателната компетентност на съда не е отпечена.

30. Посочените в чл. 160 ЗТСУ (отм.) контролни органи и други органи на държавно управление издават констативните и санкционните актове и предписания за премахване на съответните строежи

- с оглед на обществения интерес и
- заради допуснатото неподчинение на установения от закона ред за извършване на строеж.

31. Но чл. 160 ЗТСУ (отм.) не създава юрисдикционни правомощия на тези органи те да се произнасят

- дали е нарушено чуждо право на собственост,
- кому и доколко е нарушено правото на собственост чрез незаконния строеж и чрез отклоненията според одобрението на строежа.

32. Освен това констативните актове и предписанията за премахване на незаконния строеж според тяхната същност не са годни актове да разрешат спор в тези насоки със сила на присъдено нещо между заинтересованото лице и нарушителя.

Заинтересованият собственик (съсобственик) не може да се позовава на тях, за да изисква принудително изпълнение за отстраняване на нарушението, проявено спрямо него.

Такава възможност той има само посредством принудителното изпълнение на влязло в сила решение, постановено от съд или друг компетентен правораздавателен (юрисдикционен) орган, каквито функции нямат органите, посочени в чл. 160 ЗТСУ (отм.).

33. При тези положения следва да се възприеме, че с оглед на произтичащите от чл. 160 ЗТСУ констативни, предписващи и наказателноадминистративни правомощия за посочените в него органи:

! правото на иск за защита на собствеността пред съда в случаите на чл. 109 ЗС не е отнето на собственика и на съсобственика

- при незаконен строеж в съседен или съсобствен имот, както и

- в случаите на отклонения от разрешението за строеж и другите строителни книжа.

34. При предявен иск от собственик или съсобственик съгът е длъжен

- да приеме исковата молба,
- да разгледа същата по същество и
- да произнесе решение за разрешаване на спора със силата на присъдено нещо между страните.

35. При разрешаването му следва

- да се съобразяват и констатациите на техническите органи, както и

- да се преценяват тяхната действителност и обвързващо значение, включително и по отношение на потърсилия правната защита чрез иска.

Отговор:

Съдилищата са компетентни да разрешават спора дали направеният без разрешение или в отклонение на разрешението и на други строителни книжа строеж подлежи на премахване.

.....

**32. Определение № 5743/09.12.2025 г. по гр.г.
№ 4509/2024 г. на ВКС, I г.о.**

*[Предпоставки за уважаване на негаторен иск
в хипотеза на незаконно изградена сграда]*

Въпрос:

Какви са предпоставките за уважаване на иска по чл. 109 ЗС в хипотеза на незаконно изградена сграда на дълващо застрояване?

Вид производство: чл. 288 ГПК

Основание за допускане: Не допуска

Докладчик: Дияна Ценева

Резюмирал: ГУ

Мотиви:

1. При предявен иск по чл. 109 ЗС в хипотезата на изграден незаконен строеж от ответника е прието, че:

! ищецът трябва да установи, че ответникът пречи на пълноценното упражняване на правото му на собственост освен в случаите, когато се касае до нарушение на такива правила и норми, които са установени от законодателя:

- изключително в интерес на собствениците на съседни имоти и
- с цел осигуряване възможността на същите да ги ползват по предназначение.

2. Нарушаването на нормативно установените ограничения на собствеността, каквито са изискванията за отстояния на:

- сгради,
- постройки и
- съоръжения до границите на съседните имотите, обуславя неоправдани пречки за ползването на тези имоти.

3. Поради това:

! собственикът разполага с правно признатата възможност чрез иска по чл. 109 ЗС:

- да постигне премахване на така създаденото противоправно състояние,
- без да е необходимо да доказва дали и с какво строежите в съседния имот пречат на спокойното упражняване на правата му.

4. В този смисъл е практиката на ВКС, обективизирана в: Решение № 46/04.04.2013 г. по гр.г. № 623/2012 г. на ВКС, II з.о., Решение № 493/24.06.2010 г. по гр.г. № 719/2009 г. на ВКС, I з.о., Решение № 50031/21.09.2023 г. по гр.г. № 880/2022 г. на ВКС, I з.о., и други.

5. Касационното обжалване не може да се обуслови от Решение № 20/29.01.2009 г. по гр.г. № 6259/2007 г. на ВКС, IV з.о., тъй като то:

- е постановено при действието на отменения ГПК и
- не съставлява относима съдебна практика по смисъла на чл. 280, ал. 1, т. 1 ГПК.

Отговор:

При предявен иск по чл. 109 ЗС в хипотеза на изграден незаконен строеж от ответника е необходимо ищецът да установи, че същият пречи на пълноценното упражняване на правото му на собственост освен в случаите, когато се касае до нарушение на такива правила и норми, които са установени от законодателя изключително в интерес на собствениците на съседни имоти и с цел осигуряване възможността на същите да ги ползват по предназначение.

Собственикът разполага с правно признатата възможност чрез иска по чл. 109 ЗС да постигне премахване на така създаденото противоправно състояние, без да е необходимо да доказва дали и с какво строежите в съседния имот пречат на спокойното упражняване на правата му.

.....

33. Определение № 4061/11.09.2025 г. по гр.г. № 4084/2024 г. на ВКС, II з.о.

[Наличие на постройки в чужд имот като неоснователно въздействие, което пречи на собственика]

Въпрос:

Във всички случаи ли наличието на постройки в чужд имот представлява неоснователно въздействие, което пречи на собственика да упражнява своето право?

Вид производство: чл. 288 ГПК

Основание за допускане: Не допуска

Докладчик: Радост Бошнакова

Резюмирал: ДП

Мотиви:

1. С тълкувателните разяснения, дадени в мотивите към т. 3 от Тълкувателно решение № 4/06.11.2017 г. по тълк.д. № 4/2015 г. на ВКС, ОСГК, е прието, че:

! за уважаване на иска по чл. 109 ЗС, с който собственикът може да иска прекратяване на всяко неоснователно действие, което му пречи да упражнява своето право, 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 (чл. 50 ЗС).

2. Преценката за това кои въздействия са по-големи от обикновените и поради това са недопустими, е конкретна по всяко дело, като е разяснено, че:

! понякога естеството на извършеното от ответника нарушение е такова, че е ясно, че с него се пречи на собственика да упражнява правото си в пълен обем, и такива са случаите, в които в исковата молба се твърди и по делото е доказано, че ответникът:

- осъществява действия в собствения на ищеца имот или
- поддържа създадени в резултат на такива действия състояния в имота,

без да има облигационно, пълно или ограничено вещно право или сервитут върху този имот.

Отговор:

За уважаване на иска по чл. 109 ЗС, с който собственикът може да иска прекратяване на всяко неоснователно действие, което му пречи да упражнява своето право, 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 (чл. 50 ЗС).

Понякога естеството на извършеното от ответника нарушение е такова, че е ясно, че с него се пречи на собственика да упражнява правото си в пълен обем: такива са случаите, в които в исковата молба се твърди и по делото е доказано, че ответникът осъществява действия в собствения на ищеца имот или поддържа създадени в резултат на такива действия състояния в имота, без да има облигационно, пълно или ограничено вещно право или сервитут върху този имот.

.....

**34. Решение № 159/17.03.2025 г. по гр.г. № 5318/2023 г.
на ВКС, I з.о.**

*[Доказателствена тежест при негативен
иск в случай на извършено строителство в нарушение
на строителни правила и норми]*

Въпрос 1:

Длъжен ли е ищецът по иск по чл. 109 ЗС да доказва пречене в случаите, в които неоснователните действия се изразяват в извършване на строителство в нарушение на строителните правила и норми, въвеждащи изисквания за минимални отстояния от съседни сгради?

Вид производство: чл. 290 ГПК

Основание за допускане: чл. 280, ал. 1, т. 1 (2017)

Докладчик: Бонка Дечева

Резюмирал: ВС

Мотиви:

1. В мотивите по т. 3 от Тълкувателно решение № 4/06.11.2017 г. по тълк.г. № 4/2015 г. на ВКС, ОСГК, се прие, че:

! понякога естеството на извършеното от ответника нарушение е такова, че е ясно, че с него се пречи на собственика да упражнява правото си в пълен обем.

2. Един от посочените примери е, когато действията на ответника са в нарушение на:

- строителни или
- санитарно-хигиенни

правила и норми, които са установени в закона единствено с оглед осигуряване на възможност за пълноценно ползване на съседните имоти по предназначение.

3. Нормативно предвидените отстояния между сградите в зависимост от вида и характера на застрояване, населеното място и други критерии са установени с императивни правни норми в общ интерес:

- за да се предотврати прекомерна гъстота на застрояването,
- за да се осигури нормално осигуряване на светлина, огряване от слънцето и проветрение на имотите и сградите в тях.

4. Пряката връзка между:

- разположението на сградите спрямо посоките на света,
- разстоянието между сградите и
- огряването от слънцето

е нормативно дефинирано в § 5, т. 28 от ДР на ЗУТ – ослънчаването, естествената осветеност се осигуряват чрез разположението на сградите и разстоянията между тях.

5. Строителните правила и норми за отстояние:

- са конкретизирани в нормите на ЗУТ и

- са доразвити нормативно в Наредба № 7/22.12.2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони (НПНУОВТУЗ).

6. Определените цифрови стойности и положения в нормативните актове са съобразени с посочените изисквания за:

- огряване от слънцето,
 - осветеност от дневна светлина,
 - проветряемост на сградите,
 - осигуряване на нормален достъп до тях,
- с оглед нормалното им ползване според предназначението им.

7. Нарушението на тези норми съставлява неоснователно действие.

8. Когато неспазването на нормативно установените отстояния и норми за височина:

- е по отношение на конкретен съседен имот (сграда) и то
- не е в рамките на допустимата грешка при измерването (по смисъла на чл. 18, ал. 4 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016 г. за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри),

това смущава или пречи на собственика на този съседен имот да упражнява правото си на собственост по предназначение, защото води до намаляване на огряването от слънцето или засенчване, ако строежът откъм благоприятните посоки (изток, юг, запад) намалява осветяемостта на имота и проветряването му, може да затруднява достъпа до него.

9. В производство по чл. 109 ЗС е достатъчно ищецът да докаже неспазване на нормите за отстояние (извън допустимата грешка при измерването) по отношение на неговия имот.

10. При наличието на такива изрични законови норми, не е в компетентността:

- на вещо лице или
- на съда

да преценява, че в конкретния случай, въпреки нарушението на тези норми, не се нарушавала нормалната осветеност на съседния имот. (Решение № 197/29.01.2020 г. по гр.г. № 1047/2019 г. на ВКС, I г.о.)

11. В тежест на ответника е да установи, че е строил в съответствие с благоустройствените норми и спазвайки забраната на чл. 50 ЗС да не създава пречки за използване на съседния имот, които са по-големи от обикновено.

12. Кои пречки са по-големи от обикновеното, се определя от нормативно установените строителни правила и норми, които запълват съдържанието на общата норма на чл. 50 ЗС.

13. Когато тези норми:

- се отнасят до изисквания за отстояние при застрояване, касаещи имота на ищеца по иск по чл. 109 ЗС,

- а не са технически изисквания, например за документиране процеса на строителство,

неспазването им по отношение имота на ищеца установява смущаване или пречене за ползването му по предназначение.

14. Текстът на чл. 50 ЗС е приложим:

- както за собственици на съседни поземлени имоти,
- така и за собственици на самостоятелни обекти, построени в рамките на един поземлен имот.

(Решение № 123/04.10.2019 г. по гр.г. № 3424/2018 г. на ВКС, I г.о.)

Отговор:

Когато неспазването на нормативно установените отстояния и норми за височина е по отношение на конкретен съседен имот (сграда) и то не е в рамките на допустимата грешка при измерването (по смисъла на чл. 18, ал. 4 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016 г. за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри), това смущава или пречи на собственика на този съседен имот да упражнява правото си на собственост по предназначение, защото води до намаляване на огряването от слънцето или засенчване, ако строежът откъм благоприятните посоки (изток, юг, запад) намалява осветяемостта на имота и проветряването му, може да затруднява достъпа до него.

В производство по чл. 109 ЗС е достатъчно ищецът да докаже неспазване на нормите за отстояние (извън допустимата грешка при измерването) по отношение на неговия имот.

Въпрос 2:

В случаите на незаконност на строителство в съседен имот (съседна сграда), изразяващо се в нарушение на изискванията за минимално изискуемите отстояния, съгласно приложимите правила и норми за строителство, трябва ли ищецът да доказва как бъдещата сграда би му пречила, или е достатъчно да докаже, че строителните книжа и започнатото в съответствие с тях строителство предвиждат намалени отстояния?

Вид производство: чл. 290 ГПК

Основание за допускане: чл. 280, ал. 1, т. 1 (2017)

Докладчик: Бонка Дечева

Резюмирал: ВС

Мотиви:

15. По въпроса съдебната практика (Решение № 625/03.12.2010 г. по гр.д. № 1426/2009 г. на ВКС, I г.о.) приема, че:

! негативната защита е допустима и когато нарушението на собствеността е породено от извършване на незаконен строеж, когато незаконността и нетърпимостта се изразяват в неспазване на техническите и градоустройствени изисквания, като в този случай собственикът има право да иска:

- както да бъде премахнат, ако създаденото състояние въздейства противоправно върху неговата вещ,
- така и когато създава сериозна опасност нарушението да настъпи за бъдеще, за да бъде то предотвратено, без да се изчаква да бъде извършено реалното посегателство върху вещта.

Отговор:

Негативната защита е допустима и когато нарушението на собствеността е породено от извършване на незаконен строеж, когато незаконността и нетърпимостта се изразяват в неспазване на техническите и градоустройствени изисквания, като в този случай собственикът има право да иска както да

бъде премахнат, ако създаденото състояние въздейства противоправно върху неговата вещ, така и когато създава сериозна опасност нарушението да настъпи за в бъдеще, за да бъде то предотвратено, без да се изчаква да бъде извършено реалното посегателство върху вещта.

.....

**35. Решение № 231/12.04.2024 г. по гр.г. № 1232/2023 г.
на ВКС, I г.о.**

*[Негаторен иск за събаряне на сграда в съсобствен парцел
с неуредени сметки по регулация]*

Въпрос:

Следва ли при разглеждане на иск по чл. 109 ЗС за събаряне на сграда, построена в образуван по регулация съсобствен парцел, за който сметките не са уредени, да се преценява спазването на изискванията на ЗУТ за отстоянието ѝ до страничната регулационна линия по бъдещо изменение на регулацията, предприето с цел привеждането ѝ в съответствие с границите на имотите в общия парцел?

Вид производство: чл. 290 ГПК

Основание за допускане: чл. 280, ал. 1, т. 3 (2007)

Докладчик: Гълъбина Генчева

Резюмеирал: СС

Мотиви:

1. Съгласно § 8, ал. 1 от ПР на ЗУТ:

! отчуждителното действие на заварени дворищнорегулационни планове, с които са били образувани съсобствени парцели, се прекратява:

- ако в срока по § 6, ал. 2 от ПР на ЗУТ, изр. 1, те не бъдат приложени по досегашния ред, т.е.

- ако в 6-месечен срок от деня на влизането в сила на закона не бъдат уредени сметките за изравняване на частите на съсобствениците в общия парцел.

2. Прекратяването на отчуждителното действие става:

- автоматично,
- без да е необходимо провеждането на административна процедура за изменение на неприложения дворищнорегулационен план.

(Тълкувателно решение № 3/28.03.2011 г. по тълк.г. № 3/2010 г. на ВКС, ОСГК)

3. След отпадането на отчуждителното действие на плана собствениците на имоти, които са били включени в общ парцел, разполагат с възможностите по § 8, ал. 2 от ПР на ЗУТ:

- да приложат дворищнорегулационния план с договор за прехвърляне на собственост в нотариална форма;

- да поискат изменение на плана при условията и по реда на този закон;

- да поискат вътрешните регулационни линии на техните имоти да бъдат поставени в съответствие със съществуващите граници на поземлените имоти.

4. Докато собствениците на отделните имоти не са изразили воля да се възползват от възможностите по § 8, ал. 2, т. 2 от ПР на ЗУТ и § 8, ал. 2, т. 3 от ПР на ЗУТ, новото строителство в заварения от ЗУТ парцел (УПИ) не може да бъде съобразявано с бъдещи изменения в регулацията, тъй като те не могат да се предполагат.

5. Това ново строителство следва:

- да бъде съобразено със заварените сгради в урегулирания имот и бъдещите сгради, предвидени по застроителния план, макар все още да не са изградени,

- като се спазят строителните правила и норми за отстояния и разположение спрямо тези сгради.

6. Във всички случаи, когато разглежда спор по чл. 109 ЗС, породен от това ново строителство в заварения от ЗУТ съсобствен дворищнорегулационен парцел, за който сметките не са били уредени, съгът следва:

- да отчете настъпилото след строителството изменение на регулацията по реда на § 8, ал. 2, т. 2 от ПР на ЗУТ и § 8, ал. 2, т. 3 от ПР на ЗУТ,

- като обсъди отстоянието на новото строителство спрямо новата вътрешна регулационна линия и изложи съображения дали то съставлява пречка по чл. 50 ЗС за упражняване правото на собственост в съседния поземлен имот, част от бившия общ парцел.

7. В практиката на ВКС се приема, че:

! нарушаването на чл. 31, ал. 1, т. 1 ЗУТ води:

- до уважаване на иска по чл. 109 ЗС и
- до премахване на сгради, които не спазват законовото изискване за отстояние спрямо регулационните линии.

8. Трябва да се подчертае обаче, че строителните правила и норми не са самоцелни, те имат за задача да създадат такова градоустройство, което максимално да осигурява:

- добра жизнена среда и
- възможност за пълноценно упражняване правото на собственост върху имотите.

9. В определени случаи самият закон създава отклонения от изискванията за отстояния, например в разпоредбата на чл. 36 ЗУТ.

В други случаи целите на градоустройството могат да бъдат постигнати и при минимални отклонения, които при исконите по чл. 109 ЗС във всички случаи следва да се преценяват във връзка с:

- чл. 50 ЗС и
- установената практика, според която търсената защита трябва да съответства на нарушението.

Отговор:

Докато собствениците на отделните имоти не са изразили воля да се възползват от възможностите по § 8, ал. 2, т. 2 от ПР на ЗУТ и § 8, ал. 2, т. 3 от ПР на ЗУТ, новото строителство в заварения от ЗУТ парцел (УПИ) не може да бъде съобразявано с бъдещи изменения в регулацията, тъй като те не могат да се предполагат.

Това ново строителство следва да бъде съобразено със заварените сгради в урегулирания имот и бъдещите сгради, предвидени по застроителния план, макар все още да не са изградени, като се спазят строителните правила и норми за отстояния и разположение спрямо тези сгради.

Във всички случаи, когато разглежда спор по чл. 109 ЗС, породен от това ново строителство в заварения от ЗУТ съсобствен дворищнорегулационен парцел, за който сметките не са били уредени, съдът следва да отчете настъпило то след строителството изменение на регулацията по реда на § 8, ал. 2, т. 2 от ПР на ЗУТ и § 8, ал. 2, т. 3 от ПР на ЗУТ, като обсъди отстоянието на новото строителство спрямо новата вътрешна регулационна линия и изложи съображения дали то съставлява пречка по чл. 50 ЗС за упражняване правото на собственост в съседния поземлен имот, част от бившия общ парцел.

.....

**36. Решение № 60160/30.11.2021 г. по гр.г.
№ 1518/2021 г. на ВКС, I з.о.**

[Преценка законността на строежа]

Въпрос 1:

Когато в производство по чл. 109 ЗС съдът преценява законността на един строеж, трябва ли да съобразява само действащите към настоящия момент строителни правила и норми, или трябва да отчете и правилата и нормите, действащи към момента на извършване на строежа?

Вид производство: чл. 290 ГПК

Основание за допускане: чл. 280, ал. 1, т. 1 (2017)

Докладчик: Гълъбина Генчева

Резюмирал: СС

Мотиви:

1. В производството по чл. 109 ЗС, когато се твърди, че правото на собственост на ищеца не може да бъде упражнявано пълноценно поради извършен от ответника в имота му незаконен строеж, съдът следва да прецени две неща:

- дали действително се касае за незаконен строеж и ако това е така:

- дали този строеж създава на ищеца пречки при упражняване правото му на собственост, по-големи от обикновените (чл. 50 ЗС).

Преценката е винаги конкретна: т. 3 на Тълкувателно решение № 4/06.11.2017 г. по тълк.г. № 4/2015 г. на ВКС, ОСГК.

2. Възможно е един строеж да е незаконен, но ако не създава пречки на ищеца по иск с правно основание чл. 109 ЗС да упражнява правото си на собственост, този иск няма да бъде уважен и съответно строежът няма да бъде съборен.

Обратно, практиката на ВКС е категорична, че дори и законен или търпим строеж по смисъла на чл. 18 ЗУТ могат да бъдат премахнати или редуцирани по реда на чл. 109 ЗС, ако пречат на ищеца да упражнява правото си на собственост:

Решение № 129/22.07.2014 г. по гр.г. № 4880/2013 г. на ВКС, I з.о.,

Решение № 401/21.07.2009 г. по гр.г. № 2770/2008 г. на ВКС, V з.о.,

Решение № 238/17.07.2012 г. по гр.г. № 1081/2011 г. на ВКС, I з.о.

3. Възможно е само определени части от един строеж, например тераса, да са предмет на искане за премахване по реда на чл. 109 ЗС.

За да прецени дали тези части представляват неоснователно действие по смисъла на чл. 109 ЗС, съдът трябва да установи:

- дали са били спазени строителните правила и норми, действали към момента на извършването им, евентуално:

- дали те отговарят на правилата и нормите, действащи към настоящия момент.

4. В случай че един строеж или част от строеж е отговарял на изискванията на действащите към момента на извършването му строителни правила, но в един по-късен момент тези правила са променени и са станали по-строги и ограничаващи, не е налице неоснователно действие по смисъла на чл. 109 ЗС, тъй

като строителството е било законосъобразно според действащата към момента на извършването му нормативна уредба.

Няма да има неоснователно действие и в обратната хипотеза: когато при извършване на строителството са нарушени действащите правила и норми, но след време те са променени и строежът вече отговаря на новите правила.

Отговор:

В случай че един строеж или част от строеж е отговарял на изискванията на действащите към момента на извършването му строителни правила, но в един по-късен момент тези правила са променени и са станали по-строги и ограничаващи, не е налице неоснователно действие по смисъла на чл. 109 ЗС, тъй като строителството е било законосъобразно според действащата към момента на извършването му нормативна уредба.

Няма да има неоснователно действие и в обратната хипотеза: когато при извършване на строителството са нарушени действащите правила и норми, но след време те са променени и строежът вече отговаря на новите правила.

.....

37. № 64/25.06.2020 г. по гр.г. № 2941/2019 г. на ВКС, I г.о.

*[Негаторен иск при незаконен строеж в съседен имот,
разположен по диагонал]*

Въпрос:

В случай че източникът на неоснователно въздействие е незаконен строеж в съседен имот, може ли да се иска само въз основа на това твърдение неговото премахване, за да се прекрати неоснователно създаденото състояние, или трябва да се посочат и други обстоятелства и ако такива обстоятелства не са посочени, следва ли искът да бъде отхвърлен като неоснователен?

Вид производство: чл. 290 ГПК

Основание за допускане: чл. 280, ал. 1, т. 3 (2007)

Докладчик: Светлана Калинова

Резюмирал: СС

Мотиви:

1. В Тълкувателно решение № 4/06.11.2017 г. по тълк.г. № 4/2015 г. на ВКС, ОСГК, прие, че:

! само по себе си съществуването на незаконна постройка в съседен имот не е достатъчно, за да се приеме, че предявеният по реда на чл. 109 ЗС иск е основателен, и постройката да бъде премахната.

Необходимо е предявилото иска лице да посочи в исковата си молба по какъв начин тази постройка пречи на пълноценното ползване на неговия имот, тъй като:

- именно около това негово твърдение следва да бъде съсредоточено събирането на доказателствата по делото и
- ответникът следва да има възможност да организира защитата си.

2. След така направеното уточнение по делото следва да се установи:

- съществуват ли и други възможности за ограничаване или преустановяване на пречещото въздействие на незаконната постройка, както и
- дали за това е необходимо нейното премахване, включително и на каква нейна част.

3. Подобно разрешение следва да намери приложение и в хипотеза, при която строителството е извършено на регулационната линия между двата имота, включително и в хипотеза, при която двата имота:

- са разположени по диагонал един спрямо друг и
 - между тях има само една конфликтна точка,
- доколкото е възможно именно наличието на строеж в тази конфликтна точка да създава пречки за пълноценното ползване на съответната част от имота на предявилото иска лице.

4. Непосочването на конкретни пречки, които построено-то от ответника създава за пълноценното ползване на имота на предявилото иска лице, не би могло да обуслови отхвърлянето на предявения по реда на чл. 109 ЗС иск като неоснователен.

Ако твърдения за начина, по който построено-то от ответника пречи на ищеца в обстоятелствената част на исковата молба не са изложени, съдът следва:

- да остави исковата молба без движение и
- да даде указания на ищеца да уточни това.

Отговор:

Непосочването на конкретни пречки, които построено-то от ответника създава за пълноценното ползване на имота на предявилото иска лице, не би могло да обуслови отхвърлянето на предявения по реда на чл. 109 ЗС иск като неоснователен. Ако твърдения за начина, по който построено-то от ответника пречи на ищеца в обстоятелствената част на исковата молба не са изложени, съдът следва да остави исковата молба без движение и да даде указания на ищеца да уточни това.

.....

38. Решение № 35/18.05.2017 г. по гр.г. № 3422/2016 г. на ВКС, II г.о.

[Негативен иск, отстояния и законен строеж]

Въпрос:

Какво е правното значение на неспазването на нормите за минимално отстояние, предвидени в чл. 31, ал. 1, т. 1 ЗУТ и чл. 53 ЗС във вр. с чл. 50 ЗС, при предявен от собственик на съседен имот иск по чл. 109 ЗС?

Вид производство: чл. 290 ГПК

Основание за допускане: чл. 280, ал. 1, т. 3 (2007)

Докладчик: Камелия Маринова

Резюмрал: СС

Мотиви:

1. Съгласно чл. 50 ЗС:

! собственикът на един имот не може да извършва действия в своя имот, които да създават пречки за упражняване правото на собственост на съседния имот, по-големи от обикновеното.

Възприетият критерий в законовия текст е обективен, целящ съобразяване интересите на всеки собственик.

2. Нормативно установените строителни правила и норми определят съдържанието на пречките по смисъла на чл. 50 ЗС (като такъв характер има и нормата на чл. 31, ал. 1, т. 1 ЗУТ).

Ако изискванията им не са спазени, следва да се прецени как отклоненията от тях се отразяват върху собствениците при упражняване правото на собственост, защото:

! за уважаване на иска по чл. 109 ЗС следва да се установи:

- освен неоснователното действие, каквото може да бъде отклонението от тези правила,
- и как това се отразява върху собственика ищец по негаторния иск.

3. Така:

- в някои случаи самите норми са установени, за да не се смущава правото на собственост в съседния или близък имот,
- но в други: техническите и строителните правила и норми защитават друг интерес и нарушаването им няма пряко отношение към упражняване правото на собственост на ищеца.

Отговор:

Неспазването на нормите за минимално отстояние, предвидени в чл. 31, ал. 1, т. 1 ЗУТ и чл. 53 ЗС във вр. с чл. 50 ЗС, води до незаконност на строежа и основателност на иска по чл. 109 ЗС.

**39. Решение № 122/25.10.2016 г. по гр.г. № 2074/2016 г.
на ВКС, II г.о.**

*[Надстрояване в съсобствен имот
без строителни книжа]*

Въпрос:

Налице ли е неоснователно засягане на правото на собственост чрез извършено строителство (надстрояване) в съсобствен имот без строителни книжа, в резултат на което се препятства достъпът на светлина до част от жилищните помещения на ищеца?

Вид производство: чл. 290 ГПК

Основание за допускане: чл. 280, ал. 1, т. 3 (2007)

Докладчик: Веселка Марева

Резюмирал: СС

Мотиви:

1. Искът по чл. 109 ЗС предоставя защита на правото на собственост от всякакви неоснователни въздействия върху имота, които:

- ограничават,
- смущават и
- пречат

на пълноценното му използване според неговото предназначение.

2. Правото на собственост върху жилищен имот предполага помещенията в него – стаи и кухня, да имат пряк достъп до дневна светлина.

В този смисъл са и нормативите за осветеност на чл. 113 от Наредба № 7/22.12.2003 г. и чл. 114 от Наредба № 7/22.12.2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони.

3. С оглед на това:

! когато изграждането на сграда, съответно надстрояването на съществуваща такава в съсобствен имот, извършено без одобрени строителни книжа,

- води до засенчване на друга жилищна сграда в имота, като
- препречва влизането на светлина през прозорците,

то е налице неоснователно действие по смисъла на чл. 109 ЗС, което препятства упражняването на правото на собственост върху засенчваната сграда.

Отговор:

Когато изграждането на сграда, съответно надстрояването на съществуваща такава в съсобствен имот, извършено без одобрени строителни книжа, води до засенчване на друга жилищна сграда в имота, като препречва влизането на светлина през прозорците, то е налице неоснователно действие по смисъла на чл. 109 ЗС, което препятства упражняването на правото на собственост върху засенчваната сграда.

.....

40. Решение № 61/08.07.2016 г. по гр.г. № 4155/2015 г. на ВКС, I г.о.

[Влошено състояние на жилищната сграда]

Въпрос:

Дали при влошено състояние на жилищната сграда и активност на съсобственик да я заздравя и укрепи, макар и в отклонение на предписанията на техническите органи, следва да се уважи негаторният иск за разваляне на сградата, предявен от другите съсобственици?

Вид производство: чл. 290 ГПК

Основание за допускане: чл. 280, ал. 1, т. 3 (2007)

Докладчик: Бранислава Павлова

Резюмирал: СС

Мотиви:

1. Негаторният иск по чл. 109 ЗС е иск за защита на правото на собственост, чрез който се цели да бъде прекратено неоснователно въздействие върху чужд имот, което пречи на ищеца да упражнява собственическите си правомощия.

Искът може да бъде предявен и срещу съсобственик, когато последният чрез извършване на неправомерни действия засяга собственическата сфера на другите съсобственици.

2. В практиката на ВКС се приема, че:

! неоснователното въздействие върху чужд имот не зависи само от това дали има разрешение на административен орган, когато такъв се изисква от закона, а от това дали извършените действия обективно пречат на ищеца да упражнява правата си.

3. Според приетото в Тълкувателно решение № 31/06.02.1985 г. по гр.г. № 10/1984 г. на ВС, ОСГК:

! възможността по административен ред да бъде дадено предписание за премахване на незаконен строеж от техническите контролни органи на общината не изключва възможността за защита на правото на собственост от засегнатите лица по общия гражданскоправен ред.

В това производство за защита по гражданскоправен ред съдът има правомощия да установи:

- дали строежът е извършен в съответствие с нормативните изисквания и
- дали нарушаването им е в пряка причинна връзка с нарушаване на правото на съсобственика.

4. Извършването на укрепващи действия и ремонтни работи на една сграда не във всички случаи се нуждае от разрешение за строеж.

Не е необходимо издаване на разрешение за строеж при текущ ремонт на сгради, постройки, съоръжения и инсталации например (чл. 151, ал. 1 ЗУТ), а в определени случаи се изисква само конструктивно становище (чл. 147, ал. 2 ЗУТ).

5. Извършването на ремонтни и възстановителни дейности на съсобствен имот само от един от съсобствениците, целящи заздравяване на сградата в отклонение от тези изисквания, само по себе си не е действие, което уврежда правата

на другите собственици, освен ако действията са от такъв характер, че:

- застрашават сигурността на сградата или
- нарушават строителни правила и норми, гарантиращи пълноценно ползване на обекта.

Отговор:

Извършването на ремонтни и възстановителни дейности на съсобствен имот само от един от съсобствениците, целящи заздравяване на сградата в отклонение от тези изисквания, само по себе си не е действие, което уврежда правата на другите собственици, освен ако действията са от такъв характер, че застрашават сигурността на сградата или нарушават строителни правила и норми, гарантиращи пълноценно ползване на обекта.

3.7. Прилежаща площ

41. Определение № 877/25.02.2025 г. по гр.г. № 1988/2024 г. на ВКС, II г.о.

*[Определяне на прилежаща площ по чл. 64 ЗС
при предявен негаторен иск и връзка между двата иска]*

Въпрос 1:

Обусловена ли е допустимостта на негаторен иск от предварително определена прилежаща площ към суперфициарна сграда по реда на чл. 64 ЗС?

Вид производство: чл. 288 ГПК

Основание за допускане: Не допуска

Докладчик: Камелия Маринова

Резюмирал: ВС

Мотиви:**1. От една страна:**

! тезата за недопустимост на иск по чл. 109 ЗС между:

- суперфициарен собственик и
- собственик на терена,

докато не е определена площта по чл. 64 ЗС, никога не е възприемана в съдебната практика.

2. Напротив, съгласно практиката на ВКС:

Решение № 33/26.02.2015 г. по гр.г. № 6221/2014 г. на ВКС, II з.о.,

Решение № 63/11.04.2016 г. по гр.г. № 5450/2015 г. на ВКС, I з.о.,

Решение № 60140/23.11.2021 г. по гр.г. № 3733/2020 г. на ВКС, I з.о.,

Решение № 60132/20.01.2022 г. по гр.г. № 1125/2021 г. на ВКС, I з.о.,

Решение № 191/27.11.2023 г. по гр.г. № 3639/2022 г. на ВКС, II з.о.,

Решение № 50066/01.06.2023 г. по гр.г. № 3296/2022 г. на ВКС,

I з.о., е прието, че в подобна хипотеза:

! дори да не е предявен иск или възражение по чл. 64 ЗС, съдът дължи служебно да установи прилежащата към суперфициарната сграда площ за достъп и обслужване, с оглед на което и да прецени основателността на негативния иск.

3. От друга страна, в случая искът по чл. 109 ЗС, с оглед конкретно приетите от въззивния съд за установени факти, не е обусловен от иска по чл. 64 ЗС, доколкото съдът е приел, че ищците:

- изобщо нямат достъп и
- не могат да ползват по предназначение процесните суперфициарни сгради,

а едната от тях се ползва от ответниците.

4. Извадка от мотивите по същество:

Окръжният съд е констатирал, че исковете по чл. 109 ЗС и чл. 64 ЗС касаят притежаваните от ищците два недвижими имота - зърносушилня и сграда с площ от 70 кв. м и сграда кантар с площ от 30 кв. м, намиращи се в имота на ответниците ...

Приел е за установено, че с договор за покупко-продажба ... и Постановление за възлагане на недвижим имот ... Р. В. (ищец) е придобил собствеността върху процесните сгради и стопански съоръжения, намиращи се в имота на ответниците ... Състоянието на имота е установено от заключението на

съдебно-техническата експертиза след извършен от вещото лице оглед – ограден с ограда от телена мрежа на бетонови и метални колчета, без изградени пътища до всяка от сградите и съоръженията, целият двор е покрит с асфалт. Въз основа на свидетелските показания е установено, че ищците не могат да ползват процесните сгради и съоръжения, тъй като в зърно-сушилнята ответниците отглеждат телета, а за ползване на кантара е необходим достъп до сградата към него, с какъвто не разполагат.

Отговор:

Дори да не е предявен иск или възражение по чл. 64 ЗС, съдът дължи служебно да установи прилежащата към суперфициарната сграда площ за достъп и обслужване, с оглед на което и да прецени основателността на негаторния иск.

Въпрос 2:

При какви критерии и до какъв размер следва да се определи прилежащата площ към сградата по чл. 64 ЗС?

Вид производство: чл. 288 ГПК

Основание за допускане: Не допуска

Докладчик: Камелия Маринова

Резюмирал: ВС

Мотиви:

5. Относно е тълкуването по второто решение, че:

! необходимата за ползване площ по чл. 64 ЗС следва да бъде определена по начин, който:

- предоставя на суперфициарния собственик достъп до сградата и същевременно
- засяга в най-малка степен правото на собственика на земята да ползва незастроената част.

6. Въззивното решение обаче съответства на това тълкуване, доколкото при избор на предложените от вещото лице два варианта съдът се е ръководил именно от тези критерии, съобразявайки:

- и конкретното предназначение на процесните суперфициарни сгради и съоръжения,

- и констатациите на вещото лице относно необходимостта за достъп и маневриране на тежкотоварна техника.

7. Следва да се отбележи, че доводът на касаторите, с който е свързан поставеният въпрос, че с избора от съда първи вариант се нарушават правата им, като ще се пренятства спокойното и нормално функциониране на имота им като лицензирана и категоризирана кравеферма със стопанство, е изцяло бланкетен, доколкото липсват техни конкретни фактически твърдения как ще се наруши ползването и функционирането на кравефермата, а единствено по-малката площ, която предвижда втори вариант, не може да бъде решаващ критерий при избор на един от двата варианта.

8. Извадка от мотивите по същество:

В случая спорът е дали прилежащата площ да бъде определена по първия вариант, предложен от съдебно-техническата експертиза (при който достъпът до зърносушилнята се осъществява през имота на ответниците), или по втория вариант, предложен от допълнителната съдебно-техническа експертиза (при който достъпът до зърносушилнята се осъществява през регулационната граница със съседния УПИ *-*, собственост на ищите). Отчел е, че с оглед спецификата и предназначението на обекта (зърносушилня) до разтоварището би следвало да стигат предимно тежкотоварна и трудноманеврена техника, като при вариант първи не би се налагало обръщане на техниката при стигане до разтоварището. Предложеният вариант втори изисква товарната техника да влиза на заден ход до разтоварището и да излиза по същата алея на преден ход. При този вариант на заден ход може да влезе само автомобил без ремарке, като все пак ще са налице затруднения при маневрирането, като същевременно не може да се преминава от другата страна на разтоварището, която е сервизна зона на съоръжението. По тези

съображения и доколкото в предложения втори вариант ищците няма да имат пълноценен достъп до зърносушилнята си, тъй като ще е налице ограничение за тях относно техниката, която ще може да доставя зърното, съдът е определил прилежащата площ по чл. 64 ЗС по вариант първи към съдебно-техническата експертиза.

Отговор:

Необходимата за ползване площ по чл. 64 ЗС следва да бъде определена по начин, който предоставя на суперфициарния собственик достъп до сградата и същевременно засяга в най-малка степен правото на собственика на земята да ползва незастроената част.

.....

**42. Решение № 191/27.11.2023 г. по гр.г. № 3639/2022 г.
на ВКС, II г.о.**

*[Ползване на прилежащия терен от суперфициара
при паркиране от собственика]*

Въпрос 1:

Може ли съдът да формира извод за неоснователност на иска по чл. 109 ЗС, предявен от суперфициара срещу собственика на терена, който е основан на твърдения за нарушаване на правото му на собственост да ползва притежаваната в изключителна собственост сграда по предназначение, без преди това да бъде определен необходимият за поддържането и експлоатацията ѝ терен (прилежаща площ)?

Вид производство: чл. 290 ГПК

Основание за допускане: чл. 280, ал. 1, т. 1 (2017)

Докладчик: Атанас Кеманов

Резюмирал: ДН

Мотиви:

1. Съгласно чл. 64 ЗС:

! собственикът на постройката може да се ползва от земята:

- само доколкото това е необходимо за използване на постройката според нейното предназначение,
- освен ако в акта, с който му е отстъпено правото, е постановено друго.

2. Ако в акта, с който е отстъпено правото по чл. 63 ЗС, не е постановено друго:

! правото на собственика на обект в постройка, съществуващ при условията на суперфициарна собственост, се ограничава само до правомощията, установени с чл. 64 ЗС.

Суперфициарът може да ползва самостоятелно необходимия за поддържането и експлоатацията на сградата терен (прилежаща площ).

3. Собственикът на терена има правото да го ползва, зачитайки правата на суперфициарния собственик върху онази част, която му е необходима за използването на постройката според нейното предназначение.

4. Ако постройката е с търговско предназначение, то следва да бъде осигурен непрекъснат достъп:

- не само за суперфициара,
- но и за потенциалните клиенти.

В същия смисъл е и Решение № 304/21.11.2011 г. по гр.г. № 1311/2010 г. на ВКС, II г.о., което се споделя изцяло от настоящия състав.

5. Когато суперфициарният собственик защитава правото си да ползва част от дворното място срещу неоснователни действия или бездействия на собственика на терена чрез иск по чл. 109 ЗС, то при преценка на основателността на този иск съдът следва задължително да установи каква е прилежащата площ, необходима за ползване на сградата.

Отговор:

Когато суперфициарният собственик защитава правото си да ползва част от дворното място срещу неоснователни действия или бездействия на собственика на терена чрез иск по чл. 109 ЗС, то при преценка на основателността на този иск съдът следва задължително да установи каква е прилежащата площ, необходима за ползване на сградата.

Въпрос 2:

Налице ли е служебно задължение за съда при произнасяне по иск по чл. 109 ЗС да назначи служебно техническа експертиза за определянето на необходимата прилежаща площ, когато е налице разделна собственост на дворното място и сградата, за да установи каква част от незастроеното място суперфициарният собственик има право да ползва?

Вид производство: чл. 290 ГПК

Основание за допускане: чл. 280, ал. 1, т. 1 (2017)

Докладчик: Атанас Кеманов

Резюмрал: ДН

Мотиви:

6. Когато суперфициарният собственик защитава правото си да ползва част от дворното място срещу неоснователни действия или бездействия на собственика на терена чрез иск по чл. 109 ЗС, то при преценка на основателността на този иск съдът следва задължително да установи каква е прилежащата площ, необходима за ползване на сградата.

7. За да определи тази площ, съдът следва да назначи съдебно-техническа експертиза.

За определяне размера на прилежащите площи се прилагат разпоредбите на Наредба № 7 от 22.12.2003 г. за правила и нор-

мативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони.

В същия смисъл са следните актове:

Решение № 33/26.02.2015 г. по гр.г. № 6221/2014 г. на ВКС, II г.о.,

Решение № 60132/20.01.2022 г. по гр.г. № 1125/2021 г. на ВКС, I г.о.

8. Когато съдът е бил сезиран:

- само с иск по чл. 109 ЗС,
- но не и с иск по чл. 64 ЗС за определяне на онази част от земята, която суперфициарният собственик може да ползва с оглед използване на своята постройка според нейното предназначение,

съдът следва служебно да се произнесе по този прелюдициален въпрос.

9. Горното следва от императивния характер на нормата на чл. 64 ЗС.

Тя създава ограничение за собственика на земята да я ползва изцяло, когато в нея са построени сгради, собственост на лица, които не притежават права върху терена.

10. Извадка от мотивите по същество:

За да постанови обжалваното решение, въззивният съд е приел, че ...

Разположението на паркоместата и начинът, по който паркират моторните превозни средства, не пречи на достъпа на магазина, както и не пречи на видимостта на хората, които искат да го посетят.

Този извод на съда е необоснован, тъй като е формиран, преди по делото да бъде изслушана съдебно-техническа експертиза, която да установи каква е необходимата прилежаща площ към притежавания от ищеца магазин. Едва тогава може да се прецени дали е налице твърдяното в исковата молба нарушение на правото на собственост: предвидените по проект паркоместа, които са разположени срещу търговския обект, попадат в прилежащата му площ и не осигуряват безпрепятствен достъп до него. Обжалваното решение е постановено, без да бъдат предприети дължимите от въззивния съд процесуални действия, изразяващи се в допускането на съдебно-техническа експертиза с формулираната по-горе задача.

Отговор:

За да определи каква е прилежащата площ, необходима за ползване на сградата от суперфициара, ищец по негаторния иск, съдът следва да назначи съдебно-техническа експертиза. За определяне размера на прилежащите площи се прилагат разпоредбите на Наредба № 7/22.12.2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони.

Когато съдът е бил сезиран само с иск по чл. 109 ЗС, но не и с иск по чл. 64 ЗС за определяне на онази част от земята, която суперфициарният собственик може да ползва с оглед използване на своята постройка според нейното предназначение, съдът следва служебно да се произнесе по този преюдициален въпрос.

.....

**43. Решение № 50066/01.06.2023 г. по гр.г.
№ 3296/2022 г. на ВКС, I г.о.**

*[Определяне на прилежаща площ при негаторен
иск за ползване на земя около сграда]*

Въпрос:

Съществува ли задължение на въззивния съд при произнасяне по негаторен иск да назначи служебно съдебно-техническа експертиза за определяне на необходимата за обслужване площ на сградата, когато е налице разделна собственост на дворното място и сградата, за да се установи каква е прилежащата площ, в рамките на която суперфициарният собственик има правото да ползва имота?

Вид производство: чл. 290 ГПК

Основание за допускане: чл. 280, ал. 1, т. 1 (2017)

Докладчик: Гълъбина Генчева

Резюмирал: СС

Мотиви:

1. С Решение № 60132/20.01.2022 г. по гр.г. № 1125/2021 г. на ВКС, I г.о., се приема следното:

! разпоредбата на чл. 64 ЗС регламентира правата на суперфициарния собственик върху частта от имота, необходима му за използване на постройката според нейното предназначение.

Тя е:

- императивна и
- създава ограничение за собственика на земята да я ползва изцяло, когато в нея са построени сгради, собственост на лица, които не притежават права върху терена.

2. В случаите, при които суперфициарният собственик защитава правото си да ползва част от дворното място срещу неоснователни действия или бездействия на собственика на терена чрез иск по чл. 109 ЗС, то при преценка на основателността на този иск съдът следва задължително да установи каква е прилежащата площ, необходима за ползване на сградата.

За да определи каква е прилежащата площ, съдът следва да назначи съдебно-техническа експертиза, като:

! за определяне размера на прилежащите площи се прилагат разпоредбите на Наредба № 7/22.12.2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони.

3. Макар по това дело съдът да е бил сезиран изрично:

- освен с иск по чл. 109 ЗС, но
- и с иск по чл. 64 ЗС за определяне на онази част от земята, която суперфициарният собственик може да ползва с оглед използване на своята постройка според нейното предназначение,

по същия начин съдът следва да процедира и без да е сезиран с иск по чл. 64 ЗС.

4. Както се приема в практиката на ВКС:

! разпоредбата на чл. 64 ЗС е императивна и по нея съдът се произнася прелюдициално, когато е сезиран с иск по чл. 109 ЗС за премахване на пречките, които собственикът на земята създава на собственика на постройката за достъп до нея.

5. Така в Решение № 33/26.02.2015 г. по гр.г. № 6221/2014 г. на ВКС, II г.о., се приема, че:

! В случаите, когато суперфициарен собственик защитава правото си да ползва част от дворното място срещу неоснователни действия или бездействия на собственика на терена чрез иск по чл. 109 ЗС, при преценка основателността на иска съдът следва задължително да установи каква е прилежащата площ, необходима за достъп и обслужване на сградата, респ. самостоятелния обект в нея.

Това е така, тъй като според тълкуването в практиката на ВКС (Решение № 48/25.04.2014 г. по гр.г. № 2410/2013 г. на ВКС, I г.о.) нормата на чл. 64 ЗС:

- е императивна и
- създава ограничение за собственика на земята да я ползва изцяло, когато в нея са построени сгради, собственост на лица, които не притежават права върху терена.

6. Тази практика на ВКС е приложима и по настоящото дело.

Отговор:

Разпоредбата на чл. 64 ЗС е императивна и по нея съдът се произнася преюдициално, когато е сезиран с иск по чл. 109 ЗС за премахване на пречките, които собственикът на земята създава на собственика на постройката за достъп до нея.

В случаите, при които суперфициарният собственик защитава правото си да ползва част от дворното място срещу неоснователни действия или бездействия на собственика на терена чрез иск по чл. 109 ЗС, то при преценка на основателността на този иск съдът следва задължително да установи каква е прилежащата площ, необходима за ползване на сградата.

За да определи каква е прилежащата площ, съдът следва да назначи съдебно-техническа експертиза, като за определяне размера на прилежащите площи се прилагат разпоредбите на Наредба № 7/22.12.2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони.

3.8. Търпим строеж

44. Определение № 5608/03.12.2025 г. по гр.г. № 445/2025 г. на ВКС, II г.о.

*[Правно значение на удостоверението за търпимост
в негаторния иск]*

Въпрос:

Води ли обстоятелството, че един строеж е със статут на търпимост, до отхвърляне на иск по чл. 109 ЗС?

Вид производство: чл. 288 ГПК

Основание за допускане: Не допуска

Докладчик: Пламен Стоев

Резюмирал: ЕЕ

Мотиви:

1. По въпроса е налице практика на ВКС, обективирана в: Решение № 238/17.07.2012 г. по гр.г. № 1081/2011 г. на ВКС, I г.о., Решение № 401/21.07.2009 г. по гр.г. № 2770/2008 г. на ВКС, V г.о., Решение № 129/22.07.2014 г. по гр.г. № 4880/2013 г. на ВКС, I г.о., в която е застъпено становището, че:

! в производството по иск с правно основание чл. 109 ЗС удостоверението за търпимост не е безусловно основание:

- за запазване на търпимия строеж, съответно
- за отхвърляне на негаторния иск.

2. Удостоверението за търпимост установява само благоустройствената допустимост на строежа в съответния му вид от гледище на обществения интерес, но когато такъв строеж засяга правата на трети лица, същите могат да претендират неговото премахване по реда на чл. 109 ЗС.

3. Посочените в закона критерии, при които един строеж се счита търпим и не подлежи на премахване:

- са изцяло на плоскостта на съответствието на строежа с изискванията на строителните правила и норми към момента на изграждането му или с разпоредбите на ЗУТ, но
- са неотносими към вещноправните последици от незаконното строителство.

Отговор:

Удостоверението за търпимост не е безусловно основание за отхвърляне на негаторния иск, тъй като посочените в закона критерии, при които един строеж се счита търпим и не подлежи на премахване, са изцяло на плоскостта на съответствието на строежа с изискванията на строителните правила и норми към момента на изграждането му или с разпоредбите на ЗУТ, но са неотносими към вещноправните последици от незаконното строителство.

.....

**46. Определение № 1004/06.03.2024 г. по гр.г.
№ 2458/2023 г. на ВКС, II г.о.**

*[Интерес от отрицателен установителен иск,
негаторен иск по отношение на търпим строеж]*

Въпрос:

Означава ли това, че строежът е търпим, невъзможност за защита чрез негаторен иск?

Вид производство: чл. 288 ГПК

Основание за допускане: Не допуска

Докладчик: Розинела Янчева

Резюмирал: ДН

Мотиви:

9. В Решение № 129/22.07.2014 г. по гр.г. № 4880/2013 г. на ВКС, I г.о., е прието следното.

Разпоредбата на § 16, ал. 1 от ПР на ЗУТ урежда правното положение на незаконните строежи от гледна точка на благоустройствените закони.

10. Посочените в закона критерии, при които един строеж се счита търпим и не подлежи на премахване, са изцяло на плоскостта на съответствието на строежа с изискванията на строителните правила и норми към момента на изграждането му или с разпоредбите на ЗУТ.

11. Разпоредбата на § 16, ал. 1 от ПР на ЗУТ е неотносима към вещноправните последици от незаконното строителство.

Статутът на търпимост не може да породи за собственика на терена задължение да търпи създаденото от незаконния строеж ограничение на правото му на собственост.

В този смисъл не може да се поддържа, че негаторният иск по чл. 109 ЗС е неприложим по отношение на незаконни строежи, щом те са в режим на търпимост.

Отговор:

Статутът на търпимост не може да породи за собственика на терена задължение да търпи създаденото от незаконния строеж ограничение на правото му на собственост.

В този смисъл не може да се поддържа, че негаторният иск по чл. 109 ЗС е неприложим по отношение на незаконни строежи, щом те са в режим на търпимост.

.....

**46. Решение № 129/22.07.2014 г. по гр.г. № 4880/2013 г.
на ВКС, I г.о.**

*[Основателност на негаторния иск при строеж
със статут на търпимост]*

Въпрос:

Какво е правното значение в производството по иск по чл. 109 ЗС на обстоятелството дали един строеж е със статут на търпимост по смисъла на § 16, ал. 1 от ПР на ЗУТ?

Вид производство: чл. 290 ГПК

Основание за допускане: чл. 280, ал. 1, т. 1 (2007)

Докладчик: Дияна Ценева

Резюмирал: СС

Мотиви:

1. В Решение № 238/17.07.2012 г. по гр.г. № 1081/2011 г. на ВКС, I г.о., е прието, че:

! В производството по чл. 109 ЗС удостоверението за търпимост по § 16, ал. 1 от ПР на ЗУТ не е безусловно основание:

- за запазване на търпимия строеж, съответно
- за отхвърляне на негаторния иск.

2. След като има спор:

- дали строежът е търпим и
 - дали представлява пречка за упражняване на правото на собственост на ищеца,
- гражданският съд следва да провери констатациите на това удостоверение.

3. Според приетото в Решение № 401/21.07.2009 г. по гр.г. № 2770/2008 г. на ВКС, V г.о.:

! удостоверението за търпимост по § 16, ал. 1 от ПР на ЗУТ:

- установява само благоустройствената допустимост на строежа в съответния му вид от гледище на обществения интерес,
- но когато такъв строеж засяга правата на трети лица, същите могат да претендират неговото премахване по реда на чл. 109 ЗС.

4. Сезираният състав счита тази практика за правилна.

Разпоредбата на § 16, ал. 1 от ПР на ЗУТ урежда правното положение на незаконните строежи от гледна точка на благоустройствените закони.

5. Посочените в закона критерии, при които един строеж се счита търпим и не подлежи на премахване, са изцяло на плоскостта на съответствието на строежа:

- с изискванията на строителните правила и норми към момента на изграждането му или
- с разпоредбите на ЗУТ.

6. Разпоредбата на чл. 18 ЗУТ е неотносима към вещноправните последици от незаконното строителство.

7. Статутът на търпимост не може да породи за собственика на терена задължение да търпи създаденото от незаконния строеж ограничение на правото му на собственост.

В този смисъл не може да се поддържа, както е приел въззивният съд, че негативният иск по чл. 109 ЗС е неприложим по отношение на незаконни строежи, щом те са в режим на търпимост.

Отговор:

Статутът на търпимост не може да породи за собственика на терена задължение да търпи създаденото от незаконния строеж ограничение на правото му на собственост.

В този смисъл не може да се поддържа, че негативният иск по чл. 109 ЗС е неприложим по отношение на незаконни строежи, щом те са в режим на търпимост.

.....

47. Решение № 74/09.07.2014 г. по гр.г. № 6580/2013 г. на ВКС, II г.о.

[Търпими строежи в съсобствен имот]

Въпрос:

Незаконните, но търпими строежи в съсобствен имот ограничават ли и смущават ли пълноценното му ползване от останалите съсобственици?

Вид производство: чл. 290 ГПК

Основание за допускане: чл. 280, ал. 1, т. 3 (2007)

Докладчик: Пламен Стоев

Резюмирал: СС

Мотиви:

1. Нормата на чл. 109 ЗС предоставя правна защита на правото на собственост срещу всяко неоснователно въздействие или създадено състояние, посегателство или вредно отражение над обекта на правото на собственост, което:

- може да не накърнява владението,
- но ограничава, смущава и пречи на допустимото и пълноценно ползване на вещта от собственика според нейното предназначение.

2. Необходимост от защита срещу подобни неоснователни действия съществува и при съпритежаването на една вещ.

3. Искът по чл. 109 ЗС обезпечава вещното право на собственост на отделния съсобственик, поради което той може да бъде насочен:

- към чуждо на съсобствеността лице, но и
- към съсобственик, който със свое действие неоснователно създава пречка за упражняването на правата на друг съсобственик.

4. При предявен иск за премахването на строеж в съсобствен поземлен имот следва да се установи дали същият ограничава правото на собственост и в частност правото на ползване на имота.

Законодателят е предоставил правна защита срещу всяко въздействие над обекта на правото на собственост, което ограничава това право и пречи на ползването на вещта.

5. Обстоятелството дали един незаконен строеж в съсобствен имот е в режим на „търпимост“, е без значение за правото да се иска неговото премахване, но само в случаите, че същият:

- ограничава или смущава пълноценното му ползване от останалите съсобственици, т.е.

- пречи съсобственикът да упражнява правата си в пълен обем.

6. Удостоверението за търпимост по чл. 18 ЗУТ установява само благоустройствената допустимост на строежа в съответния му вид от гледище на обществения интерес.

7. Когато обаче такъв строеж засяга правата на трети лица, същите могат да претендират неговото премахване по реда на чл. 109 ЗС.

Отговор:

Обстоятелството дали един незаконен строеж в съсобствен имот е в режим на „търпимост“, е без значение за правото да се иска неговото премахване, но само в случаите, че същият ограничава или смущава пълноценното му ползване от останалите съсобственици, т.е. пречи съсобственикът да упражнява правата си в пълен обем.

Удостоверението за търпимост по чл. 18 ЗУТ установява само благоустройствената допустимост на строежа в съответния му вид от гледище на обществения интерес. Когато обаче такъв строеж засяга правата на трети лица, същите могат да претендират неговото премахване по реда на чл. 109 ЗС.

.....

**48. Решение № 238/17.07.2012 г. по гр.г. № 1081/2011 г.
на ВКС, I г.о.**

[Удостоверението за търпимост на незаконен строеж]

Въпрос:

Какво е значението на актовете на администрацията и в частност – на удостоверението за търпимост на незаконен строеж, в производството по чл. 109 ЗС?

Вид производство: чл. 290 ГПК

Основание за допускане: чл. 280, ал. 1, т. 2 (2007)

Докладчик: Гълъбина Генчева

Резюмирал: СС

Мотиви:

1. В мотивите на Тълкувателно решение № 31/06.02.1985 г. по гр.г. № 10/1984 г. на ВС, ОСГК, е прието, че:

! в производството по чл. 109 ЗС гражданският съд има правомощието да преценява действителността и обвързващото значение на констатациите на техническите органи в издадените от тях:

- констативни и санкционни актове и
- предписания

по повод строителството на процесните сгради.

2. Съдът може да извършва и инцидентна преценка:

• за валидност на административните актове във връзка със строителството (разрешения за строеж и други строителни книжа), включително и

• за съответствието им със съществени изисквания на материалния и процесуалния закон,

без да може да ги изменя или отменя с решението си.

3. С други думи:

! при разрешаването на въпроса дали един строеж е законен и дали представлява пречка за ищеца да упражнява правото на собственост върху своя имот, гражданският съд има правомощието и следва във всички случаи да преценява

- валидността и
- обвързващото значение

на актовете на техническата администрация, свързани със спора.

4. Обратно, в обжалваното в настоящото производство решение, един такъв акт: удостоверение за търпимост на процесната лятна кухня:

- е възприет безкритично и

- е поставен в основата на постановеното решение по чл. 109 ЗС, без съдът да съпостави констатациите му с данните по делото и да извърши проверка доколко действително строежът е търпим и дали той не пречи на ищеца да упражнява правото си на собственост върху съседния имот.

5. Сезираният състав на ВКС приема за правилна практиката в посоченото Тълкувателно решение № 31/06.02.1985 г. по гр.г. № 10/1984 г. на ВС, ОСГК, по изложените в него съображения, които се споделят от състава.

Това тълкувателно решение следва да се прилага и при действието на ЗУТ, тъй като по разглежданите в него въпроси няма промяна в законодателната уредба.

6. Когато в производство по чл. 109 ЗС се представи удостоверение за търпимост по чл. 18 ЗУТ, което по своята правна природа е сходно с констативните актове, издавани във връзка с прилагането на чл. 160 ЗТСУ (отм.), то не може да послужи като безусловно основание:

- за запазването на строежа и съответно
- за отхвърляне на иска по чл. 109 ЗС.

7. Когато по делото има спор:

- дали строежът действително е търпим и
- дали той представлява пречка за упражняване на правото на собственост на ищеца,

гражданският съд следва да провери констатациите на това удостоверение.

Отговор:

Когато в производство по чл. 109 ЗС се представи удостоверение за търпимост по чл. 18 ЗУТ, то не може да послужи като безусловно основание за запазването на строежа и съответно за отхвърляне на иска по чл. 109 ЗС. Когато по делото има спор дали строежът действително е търпим и дали той представлява пречка за упражняване на правото на собственост на ищеца, гражданският съд следва да провери констатациите на това удостоверение.

3.9. Ограда

49. Определение № 5722/09.12.2025 г. по гр.г. № 813/2025 г. на ВКС, I з.о.

*[Негаторен иск за премахване на ограда по границата
на улица тупик]*

Въпрос:

Допустим ли е негаторен иск за премахване на незаконно направена ограда по границата на имот, представляващ улица тупик?

Вид производство: чл. 288 ГПК

Основание за допускане: Не допуска

Докладчик: Гълъбина Генчева

Резюмирал: ВС

Мотиви:

1. За допустимостта на иска по чл. 109 ЗС срещу посочения ответник е достатъчно твърдението в исковата молба, че оградата между неговия имот и улицата тупик, която осъществява достъп до имота на ищцата:

- не е прокарана по имотната граница,
- а навлиза в улицата,

с което пречи на ищцата да достига безпрепятствено до имота си.

2. Ако това твърдение не е вярно, искът ще бъде:

- допустим,
- но неоснователен.

3. При всички случаи обаче съдът:

- е валидно сезиран и
- следва да разгледа предявения иск.

4. С предявяването му ищцата:

- цели защита на своето право да упражнява безпрепятствено правото си на собственост върху имот № 24,
- а не брани правото на собственост на общината върху улицата тупик.

5. Що се отнася до материалната легитимация по този иск, в практиката на ВКС се приема, че:

! пасивно легитимиран е:

- не само извършителят на нарушението,
- но и всяко лице, което към момента на предявяването на иска поддържа противоправното състояние в имота.

6. В този смисъл е

Решение № 163/04.06.2012 г. по гр.г. № 656/2011 г. на ВКС, II з.о.,

Решение № 63/27.05.2022 г. по гр.г. № 3850/2021 г. на ВКС, I з.о.,

Решение № 11/02.03.2021 г. по гр.г. № 1796/2020 г. на ВКС, I з.о.,

Решение № 348/16.10.2012 г. по гр.г. № 903/2011 г. на ВКС, I з.о., и други.

7. Тази практика ще намери приложение при разглеждане на иска по същество.

8. В настоящия случай жалбоподателят не е формулирал правни въпроси, по които да се допусне обжалването и по които да се произнесе ВКС, и само това е достатъчно, за да се откаже допускане на касационно обжалване.

9. По-същественото в случая обаче е друго – че и по двата иска по чл. 108 ЗС и чл. 109 ЗС съдът е постановил решението си в съответствие с практиката на ВКС.

10. За да уважи ревандикационния иск, съдът е установил, че ответникът владее площ от 6,84 кв. м от имота на ищцата, неправилно присъединена към неговия имот поради погрешно прокарване на оградата между двата имота на място, различно от кадастралната граница.

11. Съдът се е позовал и на заключението на вещното лице по приетата експертиза, че спорната площ от 6,84 кв. м не е в рамките на допустимото отклонение по чл. 18, ал. 4 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016 г.

12. Обстоятелството, че:

- не ответникът,
- а още неговите праводатели

са създали това фактическо положение, не е от значение за изхода на делото.

13. За да бъде уважен искът по чл. 108 ЗС, е достатъчно да се установи, че ответникът владее:

- имот или
- част от имот,

който е собственост на ищеца, и е без значение какви са причините за това неправомерно владение.

14. Извадка от мотивите по същество:

Въззивният съд е приел, че страните по делото са собственици на съседни поземлени имоти ... ищецата е собственик на имот пл. № 24, а ответникът – на имот пл. № 25. Имот пл. № 132 представлява улица, публична общинска собственост, която се намира в съседство с имота на ответника и осъществява достъп до имота на ищецата. Със заповед № 1053/04.11.2022 г. кметът е наредил на ответника Б. Ю. А. да премахне оградата по югоизточната и югозападната граница и портата на своя имот към общински имот пл. № 132 – улица, с които е ликвидирал достъпа до имот пл. № 24 ... както и да възстанови оградата по югозападната граница на имот пл. № 25 съобразно действащия кадастрален план и документа му за собственост.

Обсъждайки свидетелските показания и техническата експертиза, съдът е приел, че съществуващата ограда по западната граница на имот пл. № 25 не е разположена по имотната граница на действащия кадастрален план, а навлиза с площ от 6,48 кв. м в имот № 24, собственост на ищецата. Тази реална част от имота на ищецата се владее без правно основание от ответника, поради което предявеният иск по чл. 108 ЗС е основателен.

Прието е, че съществуващата ограда по южната граница на имот № 25, съответно северна граница на имот № 132-улица, не съвпада с тази по кадастралния план, а навлиза в улицата. При тези данни неправилно районният съд е оставил без разглеждане предявения иск по чл. 109 ЗС за възстановяване действителната

граница между тези два имота по съображение, че искът е заведен срещу ненадлежна страна.

Отговор:

За допустимостта на иска по чл. 109 ЗС е достатъчно твърдението в исковата молба, че оградата между неговия имот и улицата тупик, която осъществява достъп до имота на ищеца, не е прокарана по имотната граница, а навлиза в улицата, с което пречи на ищеца да достига безпрепятствено до имота си.

Ако това твърдение не е вярно, искът ще бъде допустим, но неоснователен.

.....

**50. Решение № 50124/08.12.2023 г. по гр.г. № 112/2022 г.
на ВКС, II г.о.**

*[Пречки за съседния имот, породени от въздействие
на естествени процеси върху ограда]*

Въпрос:

Освобождава ли се от отговорност по чл. 109 ЗС собственикът на ограда, посредством която се създават пречки за ползването на съседен недвижим имот, когато състоянието на оградата е резултат от развитието на естествени природни процеси?

Вид производство: чл. 290 ГПК

Основание за допускане: чл. 280, ал. 1, т. 3 (2007)

Докладчик: Гергана Никова

Резюмирал: ДН

Мотиви:**1. Съгласно чл. 109 ЗС:**

! собственикът може да иска прекратяване на всяко неоснователно действие, което го смущава и ограничава да упражнява своето право.

При нарушаване на това абсолютно право на негово разположение е негаторният иск.

Смущаване в упражняването на правото на собственост може да се изрази:

- не само пряко в действия,
- но и косвено с бездействие, което поддържа противоправно състояние в съседен имот.

2. По правило, съгласно чл. 48, ал. 3 ЗУТ, изр. 1 (норма, аналогична на чл. 46, ал. 1 ЗТСУ (отм.):

! оградите към съседните урегулирани поземлени имоти се разполагат с равни части в двата имота.

3. Съгласно чл. 48, ал. 3 ЗУТ, изр. 3 е допустимо оградата да се разположи и изцяло в имота на възложителя.

Съобразно разпоредбата на чл. 92 ЗС:

! ограда, разположена изцяло в един от съседните имоти:

- представлява приращение и
- става собственост на собственика на земята, върху която е построена.

4. В това си качество и по аргумент от:

- разпоредбите на чл. 45 ЗЗД и чл. 50 ЗЗД, чл. 50 ЗС и
- изискванията на благоустройствените закони (чл. 47 ЗТСУ (отм.), чл. 195 ЗУТ),

този собственик е задължен да поддържа оградата в състояние, което не оказва вредоносно въздействие върху съседните ѝ имоти.

5. Той носи отговорността:

- да полага грижа за целостта и устойчивостта ѝ,
- да предотвратява вредоносно въздействие, включително като извършва ремонтно-възстановителни дейности за отстраняване последиците от развитието на естествени природни процеси, както и носи отговорността
- за ефективността на взетите мерки.

6. Собственикът на оградата е длъжен (включително с оглед общата и принципна забрана да не се вреди другиму) да предприеме необходимото за избягване на привеждането ѝ в състояние, което би могло да бъде източник на смущения и ограничения в пълноценното упражняване на правото на собственост върху съседните имоти.

Отговор:

Собственикът на ограда, посредством която се създават пречки за ползването на съседен недвижим имот, когато състоянието на оградата е резултат от развитието на естествени природни процеси, не се освобождава от отговорност по чл. 109 ЗС.

3.10. Стреха

51. Решение № 158/22.10.2019 г. по гр.г. № 4171/2018 г. на ВКС, I з.о.

[Навлизване на стрехата на сграда над съседен имот]

Въпрос:

Изграждането на постройка на регулационната граница, чийто обем навлиза в имота на ищците във височина, съставлява ли пречка за пълноценно използване на имота им и пречи ли за нормалното огряване от слънцето такава сграда, ако покривът ѝ надвишава нормативно допустимата височина, т.е. ако нарушава строителните правила и норми?

Вид производство: чл. 290 ГПК

Основание за допускане: чл. 280, ал. 1, т. 1 (2017)

Докладчик: Бонка Дечева

Резюмирал: СС

Мотиви:

1. В разясненията към т. 3 от Тълкувателно решение № 4/06.11.2017 г. по тълк.г. № 4/2015 г. на ВКС, ОСГК:

! като пречки за упражняване правото на собственост са посочени случаите, когато действията на ответника са в нарушение на строителни или санитарно-хигиенни правила и норми, които са установени в закона единствено с оглед осигуряване на възможност:

- за пълноценно ползване на съседните имоти по предназначение или
- за запазване на живота и здравето на живеещите в определено населено място или част от него.

2. Относно навлизането на стрехата на сграда над съседен имот, съдебната практика приема следното.

Фактът на попадане на стрехата на сградата, изградена на регулационната линия, над имота на ищеца напред е достатъчно основание да се приеме, че е налице пречка за упражняване правото на ползване в пълен обем, защото собственикът на терена е собственик и на пространството над него.

Навлизането в това пространство на стрехата на съседа:

- само по себе си съставлява навлизане в чужд имот и затова
- съставлява неоснователно действие по смисъла на чл. 109 ЗС, освен ако собственикът не е дал изрично съгласие за това.

3. Такова неоснователно действие собственикът не е длъжен да търпи независимо от това дали ще застроява имота си и как.

(Решение № 482/05.07.2010 г. по гр.г. № 946/2009 г. на ВКС, I г.о.)

Затова нормативните актове, определящи строителните правила и норми, определят изисквания за отстояния от регулационните граници.

Тези правила осигуряват освен нормална плътност на застрояване и оптимално огряване от слънцето, нормалната осветеност на имотите и проветряването им, които имат пряко отражение върху ползването на имот.

Отговор:

Фактът на попадане на стрехата на сградата, изградена на регулационната линия, над имота на ищеца напред, е достатъчно основание да се приеме, че е налице пречка за упражняване правото на ползване в пълен обем, защото собственикът на терена е собственик и на пространството над него.

Навлизането в това пространство на стрехата на съседа само по себе си съставлява навлизане в чужд имот и затова съставлява неоснователно действие по смисъла на чл. 109 ЗС, освен ако собственикът не е дал изрично съгласие за това.

3.11. Фасада**52. Решение № 576/08.09.2010 г. по гр.г. № 1035/2009 г. на ВКС, I з.о.**

[Промяна на фасадата на сградата]

Въпрос:

Приложим ли е искът по чл. 109 ЗС в случаите на промяна на фасадата на сградата без разрешение от Националния институт за паметниците на културата, изразяваща се в подмяна на циментовите парпети на терасите, изпълнени от декоративни балюстри, с метален парпет, изграждането на площадка към трансформирания прозорец на първия етаж на североизточната част на фасадата във врата, изграждането на втора стълбищна площадка на северозападната част на фасадата, ведно с изграждането на антре към него?

Вид производство: чл. 290 ГПК

Докладчик: Костадинка Арсова

Резюмирал: СС

Мотиви:

1. Промяната на фасадата на сградата без разрешение от Националния институт за паметниците на културата, изразяваща се в:

- подмяна на циментовите парапети на терасите, изпълнени от декоративни балюстри, с метален парапет,
- изграждането на площадка към трансформирания прозорец на първия етаж на североизточната част на фасадата във врата,
- изграждането на втора стълбищна площадка на северозападната част на фасадата, ведно с изграждането на антре към него,

е свързана с преустройства, които включват площ от общите части и се отразяват на външния вид на сградата, която е регистрирана като паметник на културата.

2. Сезируаният състав на ВКС приема, че в отклонение от трайната практика на ВКС, въззивният съд е намерил, че:

- с включването на общи части,
- с промяната на типологизацията на сградата и
- с премахването на нейните характеристики на паметник на културата,

ответникът не е ограничил по неоснователен начин правото на собственост на етажен собственик в нея, какъвто е касаторът.

3. Няма спор, че сградата представлява паметник на културата, обявена за такъв от Националния институт за паметници на културата, поради което е законово задължително да бъде съхранен фасадният ѝ вид, при който:

- бетонните балюстри,
 - ограждащи терасите,
 - стълбищата и
 - входните врати и
 - фасадните прозорци
- са определящи за типологизацията на сградата.

4. В този смисъл:

! Всяка промяна на външния вид на сградата, която я лишава от характеристиката на паметник на културното наследство,

представлява неоснователно действие, пречещащо упражняването на собствеността на всеки от етажните собственици във вида, в който е призната за такъв.

5. Действително терасите са част от втория етаж, но изпълняват и ролята на таванско покритие на помещения от жилището на първия етаж, поради което по смисъла на чл. 38, ал. 1 ЗС са общи части на сградата.

В същото време те тангират и ограничават двете жилища:

- като всяко е самостоятелен обект на собственост и подгържането им е задължение и на двамата собственици,
- като всеки е задължен да ремонтира и опазва тази страна от общата част, която естествено е инкорпорирана в неговото жилище.

6. В случая не се изисква специално строително разрешение, поради което не е необходимо изрично решение на ОСЕС, само и доколкото не се променя видът на сградата, която е обявена за паметник на културното наследство.

Отговор:

Всяка промяна на външния вид на сградата, която я лишава от характеристиката на паметник на културното наследство, представлява неоснователно действие, пречещащо упражняването на собствеността на всеки от етажните собственици във вида, в който е призната за такъв.

3.12. Регламентирана дейност

53. Определение № 5167/12.11.2025 г. по гр.г. № 4610/2024 г. на ВКС, I з.о.

*[Негаторен иск при отглеждане на котки в общи части
на жилищен блок]*

Въпрос:

Извършването на регламентирана дейност чрез полагането на грижи за безтопанствени животни, при която не са установени наднормен шум, замърсяване и миризми от компетентните за това контролни органи, представлява ли предпоставка да бъде уважен иск по чл. 109 ЗС за преустановяване на тази дейност, и адекватна ли е защитата на собствеността по реда на чл. 109 ЗС в този случай?

Вид производство: чл. 288 ГПК

Основание за допускане: Не допуска

Докладчик: Ваня Атанасова

Резюмирал: ВС

Мотиви:

1. По въпроса е постановено Тълкувателно решение № 4/06.11.2017 г. по тълк.г. № 4/2015 г. на ВКС, ОСГК, с което е прието, че:

! за уважаването на негаторния иск по чл. 109 ЗС 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 (чл. 50 ЗС).

2. В мотивите на т. 3 от Тълкувателно решение № 4/06.11.2017 г. по тълк.г. № 4/2015 г. на ВКС, ОСГК, са посочени няколко хипотези, в които, по изключение, с оглед естеството на нарушението, ищецът е освободен от задължението да доказва с какво конкретно извършените от ответника действия:

- смущават или
- създават пречки за нормалното ползване на собствения му имот.

3. Това са случаите:

- когато ответникът извършва неоснователни действия или поддържа създадено състояние в резултат на такива действия в собствения на ищеца имот, както и

- когато действията на ответника са в нарушение на строителни или санитарно-хигиенни норми, установени с оглед възможността за пълноценно използване на съседните имоти или за запазване живота и здравето на хората.

4. По настоящото дело въззивният съд е приел, че:

- обгрижването и осигуряването на условия за пребиваване на множество котки в избеното помещение на ответницата, както и

- поставяне на храна за котки пред апартамента на ответницата

съставлява незаконни действия, които пречат на ищцата да упражнява необезпокоявано правото на собственост върху жилището си и мазето към него, като неудобствата по смисъла на чл. 50 ЗС се изразяват в породена от посочените дейности на ответницата неприятна миризма в коридорите между мазетата и в мазетата, както и в създаване на предпоставки за замърсяване на общите части в сградата.

5. Преценката за това кои въздействия са недопустими от гледна точка на чл. 50 ЗС, е конкретна по всяко дело.

6. Такава преценка в настоящия случай е извършена, като фактическите констатации на въззивния съд са основани на съвкупна преценка на събраните по делото доказателства.

7. Извадка от мотивите:

Образувано е по касационна жалба, подадена от ответницата по иска С. С. П., срещу Решение № ... ОС-Габрово, с което е потвърдено Решение ... РС-Дряново в частта, с която С. С. П. е осъдена, на основание чл. 109 ЗС, да преустанови незаконосъобразните си действия, с които пречи на С. М. К. да упражнява правото си на собственост върху недвижим имот - апартамент № 16, на четвърти етаж от жилищен блок, находящ се ... ведно с прилежащото му избено помещение № 16, като преустанови отглеждането на котки в собственото си избено помещение № 9 ... находящо се в същата жилищна сграда, както и храненето на котки в общите части на жилищния блок ...

Въззивният съд е приел за установено от фактическа страна, че ищцата С. М. К. е собственик на апартамент № 16 на четвърти етаж на жилищен блок в [населено място], прилежащото му избено помещение № 16, а ответницата – на апартамент № 2 на първи етаж в същия вход и прилежащото му избено помещение № 9.

Във връзка с отглежданите от ответницата животни, на 07.09.2021 г. било проведено общо събрание на живущите в блока. Била съставена и подписка за премахване на големия брой котки и кучета, отглеждани от С. С. П. в мазето ѝ и в околоблоковото пространство ...Синът на ищцата М. К. подал жалба ... до Областна дирекция по безопасност на храните, в която е посочил, че ответницата С. С. П. отглежда около 25-30 котки и 4-5 кучета в мазето и стълбищното пространство в жилищен блок ... както и около блока. Подадена е и жалба ... от живущите в жилищния блок ... Въз основа на писмо изх. № ..., констативен протокол от 05.11.2021 г. на Общинска администрация - Д. и констативен протокол № 1... на ОДБХ-Г. е прието за установено, че при извършената по повод жалбите, в присъствието на ответницата С. П., проверка е констатирано, че в околоблоковото пространство на [улица] има около 10 котки и 4 кучета, които са безстопанствени и за които се грижи С. П. Посочено е, че същата ежедневно им осигурява храна (кренвирши и гранули), вода и безпрепятствен достъп до собственото ѝ избено помещение (през отвор в прозореца на мазето). При нужда им осигурява и ветеринарномедицинско обслужване, закупува и дава на животните и обезпаразитяващи таблетки. Посочено е, че във входа на блока, мазетата и етажите не се усеща миризма на урина и изпражнения. На С. П. е издадено предписание при полагане на грижи за животните да се поддържа хигиена в общите части на етажната собственост и да не се нарушава спокойствието на живущите.

От показанията на свидетелите Р. Х., Д. К., И. Д. и В. И. е прието за установено, че в мазетата на блока мирише на урина и котки, особено лятото. Прозорецът на мазето на ответницата бил на височина около 1,50 м от пода на мазето и на около 40 см от нивото на земята и през нарочно направен в прозореца отвор сво-

бодно влизали и излизали котки. На стелажи в мазето имало наредени кашони/къщички, в които било постлано и котките спели. Имало поставена и котешка тоалетна, която отговорницата почиствала редовно. Отговорницата приютила около 3-4 котки, но се грижела и за болни котки със счупени крайници. Стените между мазетата били от тухли „четворки“, неизмазани, и миризмата от изпражнения на котки се разнасяла из всички мазета.

... Прието е за установено от събраните гласни доказателства, че във входа на блока живеела и шарена котка (изгонена от апартамента на съседа К. К.), която спяла пред апартаментите, уринирала и се изхождала по стълбите. Котката често спяла пред апартамента на отговорницата, тъй като последната ѝ оставяла храна и вода. Свидетелят И. ѝ казвал да не оставя никаква храна за тази котка, за да не остават с впечатление съседите, че тази котка е тяхна.

Отговор:

За уважаването на негативния иск по чл. 109 ЗС във всички случаи е необходимо ищецът да докаже не само че е собственик на имота и че върху този имот отговорникът е осъществил неоснователно въздействие (действие или бездействие), но и че това действие или бездействие на отговорника създава за ищеца пречки за използването на собствения му имот, по-големи от обикновените (чл. 50 ЗС).

По изключение, с оглед естеството на нарушението, ищецът е освободен от задължението да доказва с какво конкретно извършените от отговорника действия смущават или създават пречки за нормалното ползване на собствения му имот.

Това са случаите, когато отговорникът извършва неоснователни действия или поддържа създадено състояние в резултат на такива действия в собствения на ищеца имот, както и когато действията на отговорника са в нарушение на строителни или санитарно-хигиенни норми, установени с оглед възможността за пълноценно използване на съседните имоти или за запазване живота и здравето на хората.

Преценката за това кои въздействия са недопустими от гледна точка на чл. 50 ЗС, е конкретна по всяко дело.

**54. Определение № 4394/30.09.2025 г. по гр.г.
№ 4418/2024 г. на ВКС, II г.о.**

[Доказване на кучешки лай при иск по чл. 109 ЗС]

Въпрос 1:

Спазването на нормативните изисквания при извършване на законно регламентирана дейност по отглеждане на домашни любимци пречка ли е за уважаване на иск по чл. 109 ЗС?

Вид производство: чл. 288 ГПК

Основание за допускане: Не допуска

Докладчик: Веселка Марева

Резюмист: ВС

Мотиви:

1. В Решение № 14/09.05.2016 г. по гр.г. № 4658/2015 г. на ВКС, I г.о. се приема, че:

! искът по чл. 109 ЗС може да бъде уважен и в случаите, когато законно регламентирана дейност се осъществява по начин, който създава пречки на собственика на съседен имот да упражнява спокойно правото си на собственост.

2. Даденото от Старозагорски окръжен съд разрешение не се отклонява от това виждане, като съдът също е изходил от схващането, че:

! отглеждането на домашния любимец при спазване на законовите изисквания не е пречка за уважаване на иска по чл. 109 ЗС.

3. Несъмнено е, че:

! целта на Закона за защита на животните е:

- да създаде условия и механизми за опазване здравето и живота на животните,
- да им осигури подходящи грижи и условия и
- да ги предпази от нехуманно и жестоко отношение към тях,

като спазването на тези изисквания не означава, че отглеждането на домашните животни не може да доведе до смуцаване на спокойствието на съседите и другите лица.

4. В конкретния случай съдът:

- не е основал решението си само на факта, че кучето се отглежда в съответствие с нормативните изисквания,
- а е достигнал до извод, че отглеждането на кучето А. не създава неудобства, по-големи от обичайните, и не пречи на ищците да ползват имота си по предназначение.

5. Съдът е приел:

- че кучето е отглеждано преимуществено вътре в къщата, извежда се на терасата само с придружител, както и
 - че не е установено лаят му да е толкова продължителен, че да пречи на почивката на ищците,
- т.е. счел е, че не са налице пречки, по-големи от обикновените, по смисъла на чл. 50 ЗС.

6. Извадка от мотивите по същество:

Производството е по иск по чл. 109 ЗС за осъждане на ответниците г. Д. Щ. и М. Ф. Щ. да преустановят неоснователните си действия, с които пречат на ищците да упражняват правото си на собственост върху поземлен имот в [населено място] и построените в него сгради, като преустановят отглеждането на домашен любимец - куче, порода „немска овчарка“, в собствения си поземлен имот, съседен на този на ищците. Твърди се, че ответниците притежават голямо домашно куче, което отглеждат на терасата, в близост до прозорците на спалнята на ищците; кучето е активно, агресивно и реагира със силен, продължителен и неконтролируем лай на всяко движение на други животни и хора, поради което пречи на дневната и нощна почивка на ищците.

Ответниците считат, че отглеждат кучето при спазване на всички законови условия, като то пребивава преимуществено вътре в дома им, а не на терасата на втория етаж; според тях кучето е кротко, не е оставяно без контрол и шумът от неговия лай не е извън нормалния за животно от този вид и порода. Сочат, че естествен гразнител на кучето им е малкото куче на ищците, което свободно се разхожда в двора им, както и че в

съседните имоти също има кучета, отглеждани в дворовете, и това предизвиква денонощно шум от лай и виене.

Отговор:

Искът по чл. 109 ЗС може да бъде уважен и в случаите, когато законно регламентирана дейност се осъществява по начин, който създава пречки на собственика на съседен имот да упражнява спокойно правото си на собственост.

Несъмнено е, че целта на Закона за защита на животните е: да създаде условия и механизми за опазване здравето и живота на животните, да им осигури подходящи грижи и условия и да ги предпази от нехуманно и жестоко отношение към тях, като спазването на тези изисквания не означава, че отглеждането на домашните животни не може да доведе до смущаване на спокойствието на съседите и другите лица.

Въпрос 2:

Когато основните релевантни факти за уважаване на иск по чл. 109 ЗС се съдържат в доказателство, за което ответникът е създал пречки за събирането му, следва ли съдът да ги приеме за доказани на основание чл. 161 ГПК и да уважи иска?

Вид производство: чл. 288 ГПК

Основание за допускане: Не допуска

Докладчик: Веселка Марева

Резюмирал: ВС

Мотиви:

7. Разпоредбата на чл. 161 ГПК се отнася:

- до хипотези на неизпълнение на задължение по чл. 190 ГПК за представяне на писмени доказателства,
- но не и за неосъществено съдействие за изготвяне на експертиза, какъвто е настоящият случай.

8. Независимо от това:

! отказът на страната да окаже съдействие на експерта при извършването на назначената експертиза може:

- да се разглежда като поведение, което пренятства установяването на обективната истина по делото, и

- да доведе до прилагането на санкцията на чл. 161 ГПК.

9. В практиката, обективирана в Решение № 195/29.06.2016 г. по гр.г. № 665/2016 г. на ВКС, IV г.о., се приема, че:

! страната възпрепятства доказването, когато не изпълнява свое задължение, например:

- съдът е разпоредил личното явяване на страната, но тя не се явява, не отговаря на поставен въпрос или дава уклончиви или неясни отговори (чл. 176, ал. 3 ГПК),

- съдът е приел, че у страната се намира документ, удостоверяващ неизгоден за нея факт, но тя не го представя (чл. 190, ал. 2 ГПК),

- съдът е допуснал освидетелстване, но страната не се явява или се явява, но не прави необходимото за осъществяване на прегледа (чл. 206, ал. 3 ГПК).

10. В такива случаи съдът може да приеме за съществуващ недоказания факт.

11. Според Решение № 90/21.01.2020 г. по т.г. № 1919/2018 г. на ВКС, I т.о.:

! разпоредбата на чл. 161 ГПК е санкция за недобросъвестното поведение на страната, която е попречила за попълване на делото с доказателства.

12. В настоящата хипотеза не се касае:

- нито до неизпълнение на процесуално задължение на ответниците,

- нито до тяхно недобросъвестно поведение.

13. Доказването на твърдението, че шумът от лая на кучето превишава допустимите норми:

- е в тежест на ищците,

- но не може да се приеме, че ответниците имат задължение да накарат кучето си да лае, за да бъде измерен този шум.

14. Нормата на чл. 161 ГПК дава право на съда да направи преценка „с оглед на обстоятелствата по делото“.

15. Именно при такава преценка се налага извод, че:

! изискването от ответника да предизвика кучето да лае за нуждите на експертизата, би представлявало нехуманно отношение към животното, тъй като:

- трябва същото насилствено да бъде провокирано да лае в къщата и на терасата, което
- би било в нарушение на законовите изисквания, визиращи в Закона за защита на животните и Закона за ветеринарномедицинска дейност при отглеждане на домашния любимец.

16. Поради това разпоредбата на чл. 161 ГПК не може да намери приложение в случая.

17. От приетия във въззивното производство сертификат за контрол на „Спектри“ ЕООД е установено, че по искане на г. Х. Щ. на 20.09.2023 г. е било измерено еквивалентно ниво на шум за дневен период на жилищно помещение - хол/всекидневна, намиращо се в къщата му.

18. Източникът на измерения шум е кучешки лай от тераса на съседната къща, а нивата на измерения шум са били съответно: при открит прозорец – 62,9 Db, при ниво на фоновия шум от 34 dB и норма от 35 dB, а при затворен прозорец – 56,3 dB, при ниво на фоновия шум от 25,5 dB и норма от 35 dB.

19. Въззивният съд е назначил съдебно-техническа експертиза със задача да установи нивото на шум в жилището на ищците в рамките на едно денонощие, като изследването е следвало да бъде извършено със и без участието на кучето А.

20. Тази задача не е изпълнена, тъй като при провеждане на измерванията на нивата на шума ответникът Щ. е отказал да предизвика кучето да лае.

Отговор:

Страната възпрепятства доказването, когато не изпълнява свое задължение, например: съдът е разпоредил личното явяване на страната, но тя не се явява, не отговаря на поставен въпрос или дава уклончиви или неясни отговори (чл. 176, ал. 3 ГПК), съдът е приел, че у страната се намира документ, удостоверяващ неузгоден за нея факт, но тя не го представя (чл. 190, ал. 2 ГПК), съдът е допуснал освидетелстване, но страната не

се явява или се явява, но не прави необходимото за осъществяване на прегледа (чл. 206, ал. 3 ГПК).

Доказването на твърдението, че шумът от лая на кучето превишава допустимите норми, е в тежест на ищците, но не може да се приеме, че ответниците имат задължение да накарат кучето си да лае, за да бъде измерен този шум.

Изискването от ответника да предизвика кучето да лае за нуждите на експертизата, би представлявало нехуманно отношение към животното, тъй като трябва същото насилствено да бъде провокирано да лае в къщата и на терасата, което би било в нарушение на законовите изисквания, визиращи в Закона за защита на животните и Закона за ветеринарномедицинска дейност при отглеждане на домашния любимец.

Поради това разпоредбата на чл. 161 ГПК не може да намери приложение.

.....

**55. Решение № 135/31.07.2014 г. по гр.г. № 334/2014 г.
на ВКС, I г.о.**

[Преустановяване на регламентирана дейност]

Въпрос:

Адекватна ли е защитата на собствеността, осъществявана по реда на чл. 109 ЗС при искане за преустановяване на регламентирана дейност, която се извършва в нарушение на създадените правила, ако нарушението може да се отстрани, ако се спазват нормативно установените изисквания?

Вид производство: чл. 290 ГПК

Основание за допускане: чл. 280, ал. 1, т. 2 (2007)

Докладчик: Бранислава Павлова

Резюмирал: СС

Мотиви:

1. Искът по чл. 109 ЗС предоставя възможност за защита на собствеността от въздействия на трети лица, с които се:

- ограничава или
- затруднява

упражняването на правомощията на собственика в пълен обем.

2. Защитата, която се търси с този иск, може да се състои в:

- преустановяване на вредното въздействие върху имота,
- премахване на последиците от нарушението, или на неговия източник.

3. Действията, с които се пречи на собственика за пълноценно упражняване на правомощията му, могат да произтичат и от регламентирана дейност, когато тя се осъществява неправомерно.

Защитата на собствеността в този случай може да се осъществи:

- по административен ред, ако такъв е предвиден, или
- направо с иска по чл. 109 ЗС.

(срв. Тълкувателно решение № 31/06.02.1985 г. по гр.г. № 10/1984 г. на ВС, ОСГК)

4. Търсената по исков ред защита трябва:

- да съответства на нарушението и
- да се ограничава с искане за преустановяване само на онези действия или състояния, в които се състои неправомерното въздействие върху вещното право на ищеца, без да нарушава правната сфера на нарушителя и да ограничава необосновано неговите права, но същевременно трябва да е от такова естество, че да осигури възстановяване правата на собственика в пълен обем.

5. Дали търсената защита от ищеца надвишава по интензитета нарушението, следва да се преценява въз основа на:

- твърденията на страните и
- събраните по делото доказателства

във всеки конкретен случай.

Отговор:

Действията, с които се пречи на собственика за пълноценно упражняване на правомощията му, могат да произтичат и от регламентирана дейност, когато тя се осъществява неправомерно. Защитата на собствеността в този случай може да се осъществи по административен ред, ако такъв е предвиден, или направо с иска по чл. 109 ЗС.

3.13. Шум**56. Определение № 2310/14.05.2024 г. по гр.г.
№ 848/2024 г. на ВКС, I г.о.**

[Доказване на шума от купони в съседния апартамент]

Въпрос:

Допустимо ли е да се установяват със свидетелски показания количествено измерими често извършвани нарушения: вдигане на шум, при наличие на нормативно уредени гранични стойности на показателите за шум, и следва ли да се съобразяват тези норми и нормативи и в исковото производство по чл. 109 ЗС?

Вид производство: чл. 288 ГПК

Основание за допускане: Не допуска

Докладчик: Наталия Неделчева

Резюмирал: ДН

Мотиви:

1. Съгласно Решение № 33/18.02.2016 г. по гр.г. № 4320/2015 г. на ВКС, I г.о.:

! граничната стойност на шума за конкретния район и определянето на действителните такива е въпрос, който изисква специални знания.

2. Преценката за това дали пречките от ползването на един имот за собственика на съседния са по-големи от обикновеното, зависи и от това, дали са спазени строително-технически правила и норми:

- при изграждане на сградите и
- при функциониране на съоръженията, излъчващи шум.

Това също е от компетентността на вещо лице със специални знания в тази област, което да изследва дали в този район на населеното място може да функционира работилница.

3. Следва да се посочи, че в така цитираното Решение № 33/18.02.2016 г. по гр.г. № 4320/2015 г. на ВКС, I г.о., се касае за шум, генериран от ремонтната дейност, извършвана в работилница за авторемонт и металообработване.

4. Отговорът на допуснатия въпрос е даден с оглед:

действащата Наредба № 6/26.06.2006 г. за показателите за шум в околната среда, отчитащи степеня на дискомфорт през различните части на денонощието, граничните стойности на показателите за шум в околната среда, методите за оценка на стойностите на показателите за шум и на вредните ефекти от шума върху здравето на населението и

• Приложение № 1 към нея съдържат показатели за шум и методите за определянето им.

5. Наредбата е издадена на основание чл. 11, т. 5 ЗЗШОС (Закона за защита от шума в околната среда), който урежда оценката, управлението и контрола на шума в околната среда, причинен:

- от автомобилния, железопътния, въздушния и водния транспорт, както и
- от промишлените инсталации и съоръжения, включително за категориите промишлени дейности по приложение № 4 към чл. 117, ал. 1 ЗООС (Закон за опазване на околната среда).

6. Цитираното решение се отнася до:

- шум, създаван от използването на машини за ремонтна дейност, т.е.

- производствен шум, който подлежи на регулация с посочените закон и наредба.

Затова настоящият състав счита, че същото не може да намери приложение в настоящия случай, който касае създаването на шум в жилищен блок, дължащ се изцяло на поведението на лицата, ползващи съседно помещение, представляващ индивидуален обект в режим на етажна собственост.

7. Досежно нивото шум, създавано в съседни жилищни помещения, следва да се имат предвид разясненията, съдържащи се в т. 3 на Тълкувателно решение № 4/06.11.2017 г. по тълк.г. № 4/2015 г. на ВКС, ОСГК.

Неоснователните действия на ответника може да се изразяват в нарушение на санитарно-хигиенни правила и норми, които са установени в закона единствено с оглед:

- осигуряване на възможност за пълноценно ползване на съседните имоти по предназначение или
- запазване на живота и здравето на живеещите в определено населено място или част от него.

8. Това се приема и в практиката на ЕСПЧ.

Пример са мотивите на Решение от 25.11.2010 г. по делото „Милева и други срещу България“ на ЕСПЧ, Пето отделение.

9. Според константната съдебна практика:

! съдът следва да извърши конкретна преценка относно това:

- дали неоснователните действия или бездействия на ответника по негативния иск създават за ищеца пречки за упражняване на правото му на собственост и
- дали тези пречки са по-големи от обикновените.

10. Извадка от мотивите по същество:

Доколкото се касае за шум, създаван от силна музика и събирането на голяма група хора в помещение, находящо се непосредствено над жилището на ищците, като от съществено значение е и часовият диапазон (следобед и през нощта), то за измерването на такъв вид шум не са необходими специални знания.

Позоваването в мотивите на свидетелски показания за установяване на тези факти не е в противоречие с практиката на ВКС, нито в противоречие със заключението на СТЕ, тъй като

В същото изрично е посочено, че в момента на замерването от горното помещение са идвали необичайни шумове.

Отговор:

Граничната стойност на производствения шум, който подлежи на нормативна регулация, и определянето на действителните му нива е въпрос, който изисква специални знания.

Горното не важи при създаване на шум в жилищен блок, дължащ се изцяло на поведението на лицата, ползващи съседно помещение, представляващ индивидуален обект в режим на етажна собственост, например силна музика и събирането на голяма група хора в помещение.

Доколкото се касае за шум, създаван от силна музика и събирането на голяма група хора в помещение, находящо се непосредствено над жилището на ищците, като от съществено значение е и часовият диапазон (следобед и през нощта), то за измерването на такъв вид шум не са необходими специални знания, съответно са допустими свидетелски показания.

.....

**57. Решение № 14/09.05.2016 г. по гр.г. № 4658/2015 г.
на ВКС, I г.о.**

*[Негаторен иск при пречки, предизвикани от законно
регламентирана дейност]*

Въпрос:

При установен наднормен шум, замърсяване и миризми спазването на нормативните изисквания при извършването на законно регламентирана дейност пречка ли е да бъде уважен иск по чл. 109 ЗС за преустановяване на тази дейност?

Вид производство: чл. 290 ГПК

Основание за допускане: чл. 280, ал. 1, т. 1 (2007)

Докладчик: Гълъбина Генчева

Резюмирал: ТР

Мотиви:

1. Негаторният иск е вещен иск, предоставен на собственика или носителя на ограниченото вещно право за защита на притежаваните от него вещни права от неоснователни преки или косвени въздействия върху имота му, с които се:

- пречи,
- ограничава или
- смуцава

спокойното ползване на имота по неговото предназначение.

Този иск дава вещноправна защита срещу посегателства, които, без да отнемат владението, пречат на собственика да осъществява спокойно и в пълен обем правомощието си да ползва собствения си имот.

2. Когато ответникът е собственик или носител на ограничено вещно право на съседен имот:

! интерес от негаторен иск е налице, когато ответникът извършва действия, надхвърлящи законните ограничения на собствеността, установени в чл. 50 ЗС и сл.

3. В практиката на ВКС се приема, че:

! искът по чл. 109 ЗС може да бъде уважен и в случаите, при които законно регламентирана дейност се осъществява по начин, който създава пречки на собственика на съседен имот да упражнява спокойно правото си на собственост.

4. Най-типичен пример за посоченото е уважаване на искането за премахване на законен строеж, изпълнен в съответствие с издадените за това строителни книжа, когато създава пречки по смисъла на чл. 109 ЗС.

В този смисъл са:

Тълкувателно решение № 31/06.02.1985 г. по гр.г. № 10/1984 г. на ВС, ОСГК,

Решение № 324/21.06.2010 г. по гр.г. № 1320/2009 г. на ВКС, II г.о.,

Решение № 226/28.06.2010 г. по гр.г. № 347/2009 г. на ВКС, I г.о.

5. В други случаи от практиката източник на неоснователното въздействие по чл. 109 ЗС е дейност, създаваща:

- наднормен шум,
- замърсяване и
- миризми.

6. В посочените случаи според ВКС:

! дори когато източник на тези въздействия е законно регламентирана дейност, искът по чл. 109 ЗС може да бъде уважен, ако дейността и начинът, по който тя се осъществява, създават пречки на собственика на съседен имот да го използва по предназначението му.

7. В този смисъл са:

Решение № 63/01.07.2013 г. по гр.г. № 388/2012 г. на ВКС, I г.о.,

Решение № 135/31.07.2014 г. по гр.г. № 334/2014 г. на ВКС, I г.о.

Отговор:

При установен наднормен шум, замърсяване и миризми спазването на нормативните изисквания при извършването на законно регламентирана дейност не е пречка да бъде уважен иск по чл. 109 ЗС за преустановяване на тази дейност, ако дейността и начинът, по който тя се осъществява, създават пречки на собственика на съседен имот да го използва по предназначението му.

.....

**58. Решение № 33/18.02.2016 г. по гр.г. № 4320/2015 г.
на ВКС, I г.о.**

*[Свидетелски показания за количествено
измерими нарушения]*

Въпрос:

Допустимо ли е, съгласно правилата на процесуалния закон, да се установява със свидетелски показания количествено измерими често извършвани нарушения: вдигане на шум, изхвърляне на опасни отпадъци, като машинно масло, и миризми от него?

Вид производство: чл. 290 ГПК

Основание за допускане: чл. 280, ал. 1, т. 3 (2007)

Докладчик: Бонка Дечева

Резюмирал: СС

Мотиви:

1. От 1.01.2006 г. действа Закон за защита от шума в околната среда (ДВ, бр. 74/13.09.2005 г.), с който са определени:

- функциите на държавните органи, общинската администрация и кмета по управление, предотвратяване и намаляване на шума в околната среда и

- задълженията на еднoличните търговци и ЮЛ да организират дейността си по начин, че да не предизвиква шум в околната среда над граничните стойности, определени с наредбата по чл. 11, т. 5 ЗЗШОС (чл. 16 ЗЗШОС).

2. Оценката на шума от промишлени инсталации също се извършва по този закон – чл. 1, т. 1 ЗЗШОС.

Издадената на основание чл. 11, т. 5 ЗЗШОС

- Наредба № 6/26.06.2006 г. за показателите за шум в околната среда, отчитащи степента на дискомфорт през различните части на денонощието, граничните стойности на показателите за шум в околната среда, методите за оценка на стойностите на показателите за шум и на вредните ефекти от шума върху здравето на населението (обн., ДВ, бр. 58 от 18.07.2006 г.) и

- Приложение № 1 към нея
съдържат показатели за шум и методите за определянето им.

3. Граничната стойност на шума за конкретния район и определянето на действителните такива е въпрос, който изисква специални знания.

Ако административните функции на държавните органи и органите на местното самоуправление:

- бездействат и
- не определят тези стойности,

за установяването им в рамките на исковото производство, с оглед и преценката дали се смущава упражняване правото на собственост, те се установяват с помощта на съдебно-техническа експертиза.

Касае се за специални знания, каквито съдът не притежава, чрез които да се установят нормативно установени стойности.

4. Със свидетелски показания не може да се установяват тези факти поради това, че:

- свидетелят възпроизвежда собствените си субективни възприятия,

- а правовият ред определя обективни норми за това.

5. Съгласно чл. 50 ЗС:

! собственикът на един имот не може да извършва действия в своя имот, които да създават пречки за упражняване правото на собственост на съседния имот, по-големи от обикновеното.

Възприетият критерий в този текст:

- е обективен, защото следва да се съобразят интересите на всеки собственик, и

- се определя от действащите нормативно установени правила и нормативи.

6. Преценката за това дали пречките от ползването на един имот за собственика на съседния са по-големи от обикновеното, зависи и от това дали са спазени строително-технически правила и норми:

- при изграждане на сградите и
- при функциониране на съоръженията, излъчващи шум,

което също е от компетентността на вещо лице със специални знания в тази област, което да изследва дали в този район на населеното място може да функционира работилница.

7. Ако тези изисквания не са спазени, следва да се прецени как отклоненията от тях се отразяват върху собствениците при упражняване правото на собственост, защото за уважаване на иска по чл. 109 ЗС следва да се установи:

- освен неоснователното действие, каквото може да бъде отклонението от тези правила,
- и как това се отразява върху собственика ищец по негативния иск.

8. В някои случаи самите норми:

- са установени, за да не се смущава правото на собственост в съседния или близък имот, но в други техническите и строителните правила и норми
- защитават друг интерес и нарушаването им няма пряко отношение към упражняване правото на собственост на ищеца.

Отговор:

Граничната стойност на шума за конкретния район и определянето на действителните такива е въпрос, който изисква специални знания. Тези факти не могат да бъдат доказани със свидетелски показания, а се установяват с помощта на съдебно-техническа експертиза.

Преценката за това дали пречките от ползването на един имот за собственика на съседния са по-големи от обикновено, зависи и от това дали са спазени строително-технически правила и норми при изграждане на сградите и при функциониране на съоръженията, излъчващи шум, което също е от компетентността на вещо лице със специални знания в тази област, което да изследва дали в този район на населеното място може да функционира работилница.

Ако тези изисквания не са спазени, следва да се прецени как отклоненията от тях се отразяват върху собствениците при упражняване правото на собственост, защото за уважаване на иска по чл. 109 ЗС следва да се установи освен неоснователното действие, каквото може да бъде отклонението от тези правила, и как това се отразява върху собственика ищец по негативния иск.

В някои случаи самите норми са установени, за да не се смущава правото на собственост в съседния или близък имот, но в други техническите и строителните правила и норми защитават друг интерес и нарушаването им няма пряко отношение към упражняване правото на собственост на ищеца.

3.14. Тютюнев дум

59. Решение № 424/01.12.2010 г. по гр.г. № 1482/2009 г. на ВКС, II г.о.

[Понятие за „неоснователно действие“ при негаторния иск]

Въпрос:

Какво е съдържанието на понятието „неоснователно действие“ по смисъла на чл. 109 ЗС – с оглед поставянето на въпроса за рамките, в които е налице накърняване на имуществената сфера, за което преценката следва да се прави въз основа на обективни критерии, и съответствието на търсената с негаторния иск защита на накърнени права?

Вид производство: чл. 290 ГПК

Основание за допускане: чл. 280, ал. 1, т. 3 (2007)

Докладчик: Снежанка Николова

Резюмирал: СС

Мотиви:

1. Негаторният иск има за цел да даде защита на правото на собственост срещу всяко пряко или косвено неоснователно въз-

действие, посегателство или вредно отражение над обекта на това вещно право, което пречи на неговия носител пълноценно да го ползва според предназначението му.

Това въздействие или посегателство може да се изразява в действие или бездействие, като чрез предявяване на иска по чл. 109 ЗС се цели преустановяването на същите, които пречат на ищеца да упражнява негово право на собственост.

Следва да е налице неправомерно въздействие върху имуществената сфера на ищеца, за да е адекватна и търсената с иска по чл. 109 ЗС защита срещу въздействия, надхвърлящи законните ограничения на собствеността.

2. Целта на негативния иск:

- е защита на правото на собственост, когато то е накърнено,

- а не защита на други права.

В този смисъл е и утвърдената съдебна практика по приложението на горната разпоредба.

3. В случая ищецът е собственик на апартамента, находящ се над преустроените в обект „Е.“ два гаража, собственост на ответника, а касаторът е негов наемател.

В исковата молба същият е поддържал, че извършеното преустройство е незаконосъобразно, поради което и същото, както и функционирането на този обект, представлява неоснователно действие по смисъла на чл. 109 ЗС, което му пречи с това, че неговият апартамент е непосредствено над този обект, поради което и му е нарушено правото необезпокоявано да ползва жилището си, поради

- масовия достъп на външни лица,
- непрекъснат шум от говор и музика,
- проникване на тютюнев дим.

Затова е искал и премахването на обекта „Е.“ от двамата ответници, единият собственик, другият наемател.

4. Всички тези проявления, респективно въздействия:

- от извършеното преустройство, дори и да е незаконно, както и

- от самото функциониране на обекта, имат несъмнено отражение върху правната сфера на ищеца

като собственик на намиращия се над него апартамент, поради обективния факт на местоположението му.

5. За защитата им обаче не е приложима тази на иска по чл. 109 ЗС, който предполага неоснователно действие, което пречи на собственика да упражнява своето вещно право, каквото в случая не е установено, дори и не е поддържано, защото

! липсва установено негативно въздействие върху възможността ищецът да упражнява в пълен обем правото си на собственост върху имота си според неговото предназначение: да го ползува за жилище, да се разпорежда с него и т. н.

Отговор:

Както правото на собственост на ищеца, така и правото на собственост на ответниците не следва да търпи неоснователни ограничения, поради което и при предявения негаторен иск ищецът има доказателствена тежест да установи по несъмнен начин неоснователните действия на ответниците върху правото му на собственост, а не на други негови права. Само така може да се прецени дали исканата защита е адекватна на евентуалното неоснователно въздействие върху вещното право.

3.15. Електрозахранване

60. Решение № 50019/07.03.2023 г. по гр.г. № 809/2022 г. на ВКС, II г.о.

*[Липсва на съгласие за съвместно ползване
на електрическа инсталация]*

Въпрос:

При иск по чл. 109 ЗС представлява ли неоснователно действие, пречещо на ищеца да упражнява правото си на собственост, липсата на съгласие за съвместно ползване на електрическа инсталация в собствения на ответника имот в хипотеза, в която за доставка на електрическа енергия е сключен договор между ответника и електроразпределителното дружество и към момента на придобиване на самостоятелния обект в сграда от ищите имотът им е бил електрифициран и ответникът е заплащал консумираната електрическа енергия на електроразпределителното дружество, а собствениците на самостоятелни обекти, електроснабдени през неговия имот, са му възстановявали сумите за консумираната в техните имоти електрическа енергия?

Вид производство: чл. 290 ГПК

Основание за допускане: чл. 280, ал. 1, т. 3 (2007)

Докладчик: Камелия Маринова

Резюмирал: СС

Мотиви:

1. Чрез негативния иск по чл. 109 ЗС се защитава правото на собственост срещу всяко:

- неоснователно въздействие,
- посегателство или
- вредно отражение на обекта на правото на собственост, което пречи на пълноценното ползване на вещта (имота) според нейното предназначение, без да отнема владението на собственика.

В този смисъл са мотивите към т. 1 на Тълкувателно решение № 4/06.11.2017 г. по тълк.г. № 4/2015 г. на ВКС, ОСГК.

2. В хипотеза като настоящата, при която:

- електроснабдяването на обособени самостоятелни обекти в сграда е извършено в нарушение на нормативната уредба

(налице е общо захранване на няколко обекта, вместо самостоятелно чрез захранващ кабел от електромерното табло на границата на собствеността за всеки обект) и

- отговорникът по иска по чл. 109 ЗС е сключил договор с електроразпределителното дружество и заплаща консумираната във всички обекти енергия, като останалите собственици му възстановяват суми за консумирана в техните обекти електрическа енергия,

отказът на отговорника да даде съгласие за съвместно ползване на електрическата инсталация в собствения му имот би съставлявал неоснователно действие само ако липсва техническа възможност за електрооснабдяване самостоятелния обект на ищеца.

3. Ако:

- такава възможност е налице и/или
- ищецът вече е сключил договор за присъединяване по чл. 117 ЗЕ, но обектът му не е електрооснабден, тъй като не е изпълнил задълженията си по чл. 117, ал. 7 ЗЕ (по изграждане за своя сметка на вътрешната сградна инсталация, респ. по прокарване на нова инсталация през общи части на сградата в режим на етажна собственост, за което съгласно чл. 185, ал. 1, т. 5 ЗУТ не се изисква съгласието на останалите етажни собственици),

действията на отговорника по преустановяване електрозахранването чрез вътрешна сградна инсталация, захранваща неговия самостоятелен обект/и в сградата, не могат да се квалифицират като неоснователни.

В последната хипотеза е недопустимо чрез иска по чл. 109 ЗС ищецът да налага на отговорника да заплаща консумираната в собствения му обект електрическа енергия.

Отговор:

В хипотезата, при която електрооснабдяването на обособени самостоятелни обекти в сграда е извършено в нарушение на нормативната уредба (налице е общо захранване на няколко обекта, вместо самостоятелно чрез захранващ кабел от електромерното табло на границата на собствеността за всеки

обект) и ответникът по иска по чл. 109 ЗС е сключил договор с електроразпределителното дружество и заплаща консумираната във всички обекти енергия, като останалите собственици му възстановяват суми за консумирана в техните обекти електрическа енергия, отказът на ответника да даде съгласие за съвместно ползване на електрическата инсталация в собствения му имот би съставлявал неоснователно действие само ако липсва техническа възможност за електроснабдяване самостоятелния обект на ищеца.

Ако обаче такава възможност е налице и/или ищецът вече е сключил договор за присъединяване по чл. 117 ЗЕ, но обектът му не е електроснабден, тъй като не е изпълнил задълженията си по чл. 117, ал. 7 ЗЕ (по изграждане за своя сметка на вътрешната сградна инсталация, респ. по прокарване на нова инсталация през общи части на сграда в режим на етажна собственост, за което съгласно чл. 185, ал. 1, т. 5 ЗУТ не се изисква съгласието на останалите етажни собственици), действията на ответника по преустановяване електрозахранването чрез вътрешна сградна инсталация, захранваща неговия самостоятелен обект/и в сградата, не могат да се квалифицират като неоснователни.

3.16. Водоснабдяване

61. Решение № 42/10.04.2018 г. по гр.г. № 2189/2017 г. на ВКС, II г.о.

*[Отказ на ВиК оператора да постави допълнителен
индивидуален водомер]*

Въпрос:

Прилагат ли се разпоредбите на Наредба № 4 от 14 септември 2004 г. за условията и реда за присъединяване на потребителите и за ползване на водоснабдителните и канализационните системи при откриване на индивидуална партида за присъединяване към водоснабдителната мрежа на обект в сграда с изградена водопреносна инсталация преди влизане в сила на наредбата?

Вид производство: чл. 290 ГПК

Основание за допускане: чл. 280, ал. 1, т. 3 (2007)

Докладчик: Красимир Влахов

Резюмирал: СС

Мотиви:

1. Правото на собственост се определя в правната доктрина като пълна власт върху вещта, при която титулярят може да иска от всички останали лица да се въздържат от въздействия върху собствената му вещ.

2. Когато трето лице осъществява поведение: действие или бездействие, с което накърнява правото на собственост и пречи на спокойното му упражняване, собственикът разполага с възможността да проведе срещу нарушителя негаторен иск по чл. 109 ЗС, с който да поиска:

- да бъде осъден нарушителят да преустанови това си поведение, респективно
- да отстрани и премахне вече създаденото от него противоправно състояние по отношение на имота.

3. В контекста на основополагащия принцип, че всеки гражданин следва да има достъп до вода за питейно-битови цели като основна жизнена потребност (чл. 2а, ал. 1, т. 2 от Закона за водите и чл. 3, ал. 1 от Закона за регулиране на водоснабдителните и канализационните услуги), разпоредбата на чл. 84 ЗУТ предвижда задължение на собственика на общите водоснабдителни и канализационни мрежи и съоръжения:

- да включи към тях водопроводните и канализационни инсталации на всички имоти в териториалния обхват на мрежите и съоръженията

- при спазване изискването на чл. 125а ЗВ, т.е. съобразяване на забраната за включване на нови потребители, заустващи отпадъчни води, към канализационните системи в случаите, когато канализационната система не може да осигури отвеждането и пречистването на отпадъчните води.

4. Според чл. 19, ал. 1, т. 4 ЗВ по правило водностопанските системи и съоръжения на територията на общината са публична общинска собственост, но според чл. 198о, ал. 1 ЗВ:

! стопанисването, поддържането и експлоатацията на ВиК системите и съоръженията, както и предоставянето на ВиК услуги на потребителите срещу заплащане:

- се извършват от ВиК оператори по реда на този закон и на Закона за регулиране на водоснабдителните и канализационните услуги, като съгласно правилото на ал. 2 в границите на една обособена територия тези дейности поначало

- могат да се извършват само от един ВиК оператор чрез възлагане по реда на този закон и на Закона за концесиите.

5. Като се има предвид така установената нормативна рамка на отношенията, свързани с доставката и отвеждането на вода за битови нужди, следва да се приеме, че:

- свързването на имотите с водоснабдителни и канализационни мрежи и съоръжения и

- поддържането на същите по начин, който да осигури потребностите на собствениците и ползвателите, е съществена част от съдържанието на правото на собственост върху обекти в урбанизираните територии.

6. Именно в тази връзка параграф 1, ал. 1, т. 2 от допълнителните разпоредби на Закона за регулиране на водоснабдителните и канализационните услуги предвижда, че:

! „потребители“ по смисъла на този закон са:

- юридическите и физически лица, собственици или ползватели на съответните имоти, за които се предоставят ВиК услуги, включително

- собственици или ползватели на имоти в етажната собственост,

които по силата на чл. 1, ал. 2 от закона имат право на услугите по пречистване и доставка на вода за питейно-битови, промишлени и други нужди, както и отвеждане и пречистване на отпадъчните и гъждовните води от имотите им.

7. Макар и според чл. 84, ал. 2 ЗУТ присъединяването на недвижимите имоти и потребителите на вода към водопроводните и канализационните мрежи да се извършва със сключване на писмен договор за присъединяване между:

- потребителя и
- експлоатационното дружество в лицето на съответния ВиК оператор,

отношенията между тях не се основават на принципа на договорната автономия.

8. Това е така, доколкото операторът, който разполага с монополно положение за обособената територия, по силата на чл. 198о ЗВ и следв., е длъжен да извършва дейностите по:

- стопанисване, поддържане и експлоатация на ВиК системите и съоръженията, както и
- предоставянето на ВиК услуги на потребителите от обособената територия.

9. Неоснователният отказ за предоставяне на услугите по пречистване, подаване и отвеждане на води от даден имот следва да се квалифицира като неоснователно смущаване на собствените права по отношение на същия, обуславящо интерес от защитата, която предоставя негаторният иск по чл. 109 ЗС.

10. Разпоредбата на чл. 84, ал. 3 ЗУТ предвижда, че:

! условията, техническите изисквания и редът:

- за присъединяване на недвижимите имоти и потребителите към водоснабдителни и канализационни мрежи и съоръжения и

- за сключването на договорите за присъединяване

се определят с наредба на министъра на регионалното развитие и благоустройството, като на това основание е приета Наредба № 4 от 14 септември 2004 г. за условията и реда за присъединяване на потребителите и за ползване на водоснаб-

гителните и канализационните системи (обн., ДВ, бр. 88 от 08.10.2004 г.).

11. Според чл. 11, ал. 1 от наредбата водоснабдяването с вода с питейни качества от водоснабдителните мрежи на урбанизираните територии се извършва чрез водопроводни отклонения към имотите на потребителите, като според разпоредбата на ал. 4:

- при сгради етажна собственост, както и
- при водоснабдявани обекти с повече от един потребител, всеки потребител поставя индивидуални водомери.

12. Индивидуалните водомери след общия водомер на водопроводното отклонение са елемент на сградната водопроводна инсталация, респективно на вътрешната водопроводна мрежа на потребителите.

13. Анализът на нормативната уредба налага извода, че същата се отнася само до хипотези на присъединяване на:

- новоизградени обекти към водоснабдителната мрежа, респективно
- обекти, които преди влизане в сила на наредбата не са били водоснабдени.

Разпоредбата на чл. 12 урежда изрично изграждането на нови водопроводни отклонения при условията на глава IV от ЗУТ и присъединяването на обектите към водоснабдителната система.

14. В същия смисъл е разпоредбата на чл. 14, ал. 4, според която: ! елемент от присъединяването към водоснабдителната система е проектирането:

- на водопроводното отклонение и
- на сградната водопроводна инсталация и/или на вътрешната водопроводна мрежа,

което очевидно сочи, че хипотезата на нормата се свързва с липса на такива съоръжения.

15. В случай, при който обектът вече е водоснабден и се налага осигуряване на услугата в полза на нов потребител в същия обект:

- е достатъчно поставяне на допълнителен индивидуален водомер след общия,

- без ВиК операторът да е в състояние да откаже при наличие на изградена вътрешна водопроводна мрежа.

Отговор:

Отказът на ВиК оператора да постави допълнителен индивидуален водомер по искане на потребител при наличие на изградена вътрешна водопроводна мрежа представлява по съществуващото си неоснователно накърняване правото на собственост върху обект в урбанизирана територия и е основание неговият собственик да потърси предвидената в чл. 109 ЗС петиционна защита.

3.17. Улица

**62. Решение № 37/07.03.2014 г. по гр.г. № 4245/2013 г.
на ВКС, I з.о.**

*[Прокарване на предвидена в регулационния
план улица тупик]*

Въпрос:

Какво е значението на действията или бездействието на общинската администрация по прокарване на предвидена в регулационния план улица тупик при предявен по реда на чл. 109 ЗС иск срещу физическо лице за преустановяване на действията, с които пречи на ищеца да преминава през терен, върху който е предвидено прокарването на улицата?

Вид производство: чл. 290 ГПК

Основание за допускане: чл. 280, ал. 1, т. 3 (2007)

Докладчик: Светлана Калинова

Резюмрал: СС

Мотиви:

1. При предявен по реда на чл. 109 ЗС иск релевантно за спора е дали ответникът извършва действия, с които пречи на ищеца да упражнява правото си в пълен обем.

2. Действията на трети лица имат правно значение само ако единствено по причина на тях ищецът не може да упражнява правото си, в който случай отговорността на ответника не би могла да бъде ангажирана.

3. Когато обаче ищецът не може да осъществява правата си в пълен обем, тъй като:

- с действията си ответникът му пречи да преминава през терен, върху който е предвидено прокарване на улица, и
- не е установено този терен да е собственост на ответника,

действията или бездействията на общинската администрация по прокарване на предвидената в регулационния план улица тупик са ирелевантни за спора.

Отговор:

Когато ищецът не може да осъществява правата си в пълен обем, тъй като с действията си ответникът му пречи да преминава през терен, върху който е предвидено прокарване на улица, и не е установено този терен да е собственост на ответника, действията или бездействията на общинската администрация по прокарване на предвидената в регулационния план улица тупик са ирелевантни за спора по чл. 109 ЗС.

3.18. Гора

**63. Решение № 5/12.06.2017 г. по гр.г. № 2844/2016 г.
на ВКС, II г.о.**

*[Фактическото съществуване на временен горски път
като пречка, обосноваваща основателността на негаторен иск]*

Въпрос:

Възможно ли е временен горски път, изграден при спазване на нормативните изисквания и отразен в лесотехническият проект на ДГС, чиято експлоатация единствено осигурява достъп до съседен имот и изграденото в него хидроенергийно съоръжение, да престане юридически да съществува поради ненанасянето му в картата на възстановената собственост (КВС) на съответното населено място, но фактическото съществуване на този временен горски път да възпрепятства собственика на горския масив да упражнява правото си на собственост при заявен иск по чл. 109 ЗС?

Вид производство: чл. 290 ГПК

Основание за допускане: чл. 280, ал. 1, т. 3 (2007)

Докладчик: Емануела Балеvsка

Резюмеиал: СС

Мотиви:

1. Правото на собственост е абсолютно вещно право, което гарантира на титуляря на правото възможността:

- да се изисква от всеки правен субект поведение, с което да не се препятства или затруднява упражняването на правото на собственост от гл.т. на правомощията на собственика да владее, ползва и се разпорежда с обекта на собствеността, както

- да се изисква поведение, с което да не се нарушава, уврежда или унищожава обектът на собствеността.

2. В определени хипотези собственикът, в името на търсен от законодателя баланс между обществен и личен (частен) интерес, търпи ограничения при упражняване правото си на собственост в пълен обем в рамките на разумното ползване от страна на други правни субекти.

3. Сервитутното право:

- е ограничено вещно право и
- може да бъде сервитут на преминаване, респ. на ползване на водоизточник и др. по отношение на чужд имот.

4. Прокараният път, със статут на временен път, в горска територия по време, когато горският масив е със статут на държавна собственост, преди да бъде признат по съответната законоустановена процедура реституционният ефект на закона и който горски път:

- е изграден при спазване на нормативните изисквания и отразен в лесотехническия проект на ДГС, като именно неговата експлоатация единствено осигурява достъп до съседен имот и изграденото в него хидроенергийно съоръжение и в този аспект

- съставлява установено с административен акт право на преминаване през горската територия след възстановяване собствеността на правоимащите лица.

5. Липсата на отразяване на временния път в КВС на съответното населено място не може да отрече съществуващото право на преминаване по отношение на прокарания горски път в полза на обслужвания недвижим имот.

6. Само по себе си фактическото и юридическо съществуване на временен горски път в рамката на горския масив с площ над 60 дка:

- не би могло да съставлява неправомерно възпрепятстване на собственика на горския масив да упражнява правото си на собственост,

- освен ако в производство по чл. 109 ЗС не се установят конкретни факти, които сочат неправомерно поведение на лицето ответник, даващи основание да се приеме, че е налице фактически състав на цитираната законова разпоредба.

7. В исковото производство по чл. 109 ЗС собственикът на недвижим имот търси защита срещу всяко трето лице, което:

- макар и да не оспорва правото му на собственик на имота
- чрез конкретни действия или бездействия създава пречки за упражняване на правомощията на собственика, т.е. препятства или ограничава възможността на собственика да упражнява правото на собственост в определена степен.

8. За успешното провеждане на иска по чл. 109 ЗС:

- не е необходимо да е нарушена конкретна норма на закона,
- достатъчно е наличие на неоснователни действия, които да пречат на собственика да упражнява правото си на собственост.

9. Ако въпреки извършването на определени действия (бездействия) правомощията на собственика не се:

- ограничават, респективно
- засягат по начин да пречатстват възможността да се упражнява правото на собственост,

то може да се направи извод, че невинаги всяко „негативно“ от гл.т. на ищеца собственик действие на ответника пречатства упражняването на правото му на собственост.

Отговор:

Само по себе си фактическото и юридическо съществуване на временен горски път в рамката на горски масив с площ над 60 дка не би могло да съставлява неправомерно възпрепятстване на собственика на горския масив да упражнява правото си на собственост, освен ако в производство по чл. 109 ЗС не се установят конкретни факти, които сочат неправомерно поведение на лицето ответник, даващи основание да се приеме, че е налице фактически състав на цитираната законовa разпореда.

3.19. Река

**64. Решение № 213/28.10.2015 г. по гр.г. № 1730/2015 г.
на ВКС, I г.о.**

[Мерки срещу вредното въздействие на реките]

Въпрос:

Кой е пасивно легитимиран да отговаря по иск за преустановяване на бездействие по отношение разрушителното въздействие на река върху недвижим имот чрез предприемане на действия по изправяне на коритото ѝ, укрепване на коритото, изграждане на подпорна стена?

Вид производство: чл. 290 ГПК

Основание за допускане: чл. 280, ал. 1, т. 3 (2007)

Докладчик: Светлана Калинова

Резюмирал: СС

Мотиви:

1. Съгласно чл. 109 ЗС:

! собственикът може:

- да иска прекратяване на всяко неоснователно действие, което му пречи да упражнява своето право, а ако увреждането е последица от вредното въздействие на вещь,

- да иска от собственика на вещта, наред с лицето, погчийто надзор тя се намира, да предприеме необходимото за предотвратяване на това вредно въздействие (по аргумент от чл. 50 ЗЗД).

Собственикът на всяка една вещь е длъжен, включително с оглед общата и принципна забрана да не се вреди другиму, да предприеме необходимото според естеството на вещьта, за избягване на увреждането, което тя би могла да причини, отчитайки при това нивото на потенциалната опасност от увреждане.

2. Съгласно чл. 11, т. 1 ЗВ,

- водите на реките и
- принадлежащите им земи

са публична държавна собственост.

3. Установявайки по законодателен ред това свое право,

! българската държава следва:

- да носи и отговорността за всяко вредоносно въздействие на реките върху имотите, находящи се в крайбрежната територия, а оттам и

- да предотвратява това въздействие по начин, който намери за подходящ, като носи отговорност и за неговата ефективност като всеки друг правен субект, притежаващ право на собственост върху вещь (движима или недвижима).

4. Обстоятелството, че по законодателен ред е предвидена система от мерки за защита от вредното въздействие на водите, следователно не дерогира отговорността на държавата като собственик, ако тези мерки:

- не са били реализирани или
- са се оказали неефективни.

5. Предвидените в чл. 138, ал. 4 ЗВ мерки за постоянна защита от вредното въздействие на водите (включително от наводнения и ерозия на леглата и бреговете на реките) включват и поддържане проводимостта на речните легла (чл. 138, ал. 4, т. 5 ЗВ), която дейност съгласно чл. 140, ал. 2 ЗВ се контролира от басейновите дирекции, които са държавни органи.

Тези дейности включват

- премахване на израсналите във водното течение дървета, дънери, храсти и всички паднали или с опасност да паднат дървета,
- опазване на бреговете на реките от ерозия, укрепване на бреговете и защита на крайбрежната растителност (чл. 140, ал. 3, т. 2 ЗВ и чл. 140, ал. 3, т. 3 ЗВ).

6. Следователно законът установява изрично задължение за държавата чрез басейновите дирекции да осъществява тази дейност.

7. Действително съгласно чл. 140, ал. 4 ЗВ, когато почистването на речните легла е в границите на урбанизирана територия:

! кметът на общината следва:

- да назначи със заповед междуведомствена комисия, включваща представители на Главна дирекция „Пожарна безопасност и защита на населението“ – МВР, съответната басейнова дирекция, съответната РИОСВ, Изпълнителната

агенция по горите, общината, експерти еколози и други технически лица, както и

- да определя ежегодно участъците на реката, чиято проходимост е намалена по причини, изискващи дейности по чл. 138, ал. 4, т. 5 ЗВ.

8. Назначената от кмета на общината комисия обаче не е орган на общинската администрация, а е определена в чл. 140, ал. 4, т. 3 ЗВ като междуведомствена, т.е. като държавен орган.

Именно тази комисия:

- изготвя съгласно чл. 140, ал. 4, т. 3, б. „г“ ЗВ от закона констатилен протокол и
- подготвя програма за планово почистване на речните участъци.

9. Кметът на общината одобрява протокола и програмата на комисията и възлага обществена поръчка за изпълнението на програмата, но доколкото съгласно чл. 38, ал. 1 ЗМСМА кметът на общината е орган на изпълнителната власт и в това си качество организира извършването на дейността по чл. 140 ЗВ, следва да се приеме, че

! отговорността за това, че речното корито не е почиствено и защитните съоръжения не са изградени, е на държавата, която е възложила на кмета извършването на тези дейности.

10. Като орган на изпълнителната власт кметът:

- насочва и координира дейността на специализираните изпълнителни органи (чл. 44, ал. 1, т. 2 ЗМСМА),
- организира изпълнението на задачите, които произтичат от законите, актовете на президента на републиката и на Министерския съвет (чл. 44, ал. 1, т. 8 ЗМСМА), т.е. задачите, които са му възложени в това му качество.

11. Едва:

- след почистването на съответните участъци на речното корито те се включват в програмата за стопанисване на общината (чл. 140, ал. 4, т. 4, б. „з“ ЗВ), респективно
- след изграждането на защитните диги и съоръжения, те стават общинска собственост по смисъла на чл. 19, ал. 1,

т. 4, б. „г“ ЗВ и общината носи отговорност за тяхното поддържане.

12. В този смисъл е и разпоредбата на чл. 139, ал. 1 ЗВ, съгласно която:

- поддържката и
- ремонтно-възстановителните дейности по съоръженията по чл. 138, ал. 4, т. 1 ЗВ (диги и други хидротехнически и защитни съоръжения)

се осъществява от собственика или ползвателя им.

13. Поради което следва да се приеме, че:

! обстоятелството, че общината е собственик на тези съоръжения, само по себе си не би могло да обоснове извода, че тя, а не държавата като собственик на самата река, носи отговорността за предприемане на действия по предотвратяване на разрушителното въздействие на реката върху имотите на гражданите в район, в който такива диги не са изградени.

14. Отговорността на общината може да бъде ангажирана само ако такъв имот бъде увреден по причина, че вече изградените защитни съоръжения (нейна собственост) не са били поддържани в добро състояние.

15. Задължението да отстрани състоянието, пренятстващо спокойното упражняване на правото на собственост върху намиращите се по поречието на реките недвижими имоти:

- е на собственика на реката, т.е. на причиняващата увреждането вещ,
- а не на собственика на липсващото защитно съоръжение.

Отговор:

Собственикът на недвижим имот може да иска от държавата като собственик на река, която причинява вреди на имота му, да преустанови бездействието си по отношение на разрушителното ѝ въздействие върху имота, въпреки че държавата е възложила на друг правен субект (общината) предприемането на посочените в чл. 138 ЗВ и чл. 139 ЗВ мерки срещу вредното въздействие на реките.

Държавата е пасивно легитимирана да отговаря по иск за преустановяване на бездействие по отношение разрушителното въздействие на река върху недвижим имот чрез предприемане на действия по изправяне на коритото ѝ, укрепване на коритото, изграждане на подпорна стена.

4. ОТВЕТНИК

4.1. Поддържане

65. Решение № 34/27.01.2025 г. по гр.г. № 598/2023 г. на ВКС, II г.о.

*[Преченето като предпоставка за уважаване
на негаторния иск]*

Въпрос:

*Следва ли да бъде уважен иск по чл. 109 ЗС спрямо от-
ветници, които нямат съпричастност към изграждане-
то на пречещия строеж и не са извършвали действия по
поддържане на създаденото в резултат на този строеж
състояние?*

Вид производство: чл. 290 ГПК

Основание за допускане: чл. 280, ал. 1, т. 1 (2017)

Докладчик: Соня Найденова

Резюмирал: СМ

Мотиви:

1. По въпроса в Тълкувателно решение № 4/06.11.2017 г. по тълк.г. № 4/2015 г. на ВКС, ОСГК, е изяснено, че:

! двете задължителни условия за уважаването на иска по чл. 109 ЗС са:

- неоснователността на действията на ответника по негаторния иск и
- създаването на пречки за собственика да упражнява правото си на собственост в неговия пълен обем.

Тоест, за да бъде ангажирана отговорността на ответника по този иск, следва да е налице реално установено негово вредоносно поведение или поддържане на такъв резултат.

2. Трайната практика на ВКС се придържа към принципните разбирания, че:

- производството по иск по чл. 109 ЗС има за цел преустановяване на конкретните действия или бездействия на определено лице, които не позволяват на ищеца да упражни своето вещно право, и
- ако не се установи такова конкретно действие или бездействие, то искът подлежи на отхвърляне.

Отговор:

Производството по иск по чл. 109 ЗС има за цел преустановяване на конкретните действия или бездействия на определено лице, които не позволяват на ищеца да упражни своето вещно право, и ако не се установи такова конкретно действие или бездействие, то искът подлежи на отхвърляне.

.....

**66. Решение № 50075/02.11.2023 г. по гр.г.
№ 3476/2022 г. на ВКС, II г.о.**

*[Негаторен иск срещу поддържането
на незаконен строеж]*

Въпрос:

Дали с поддържането от ответника на фактическо положение (съществуване на незаконен строеж) се пречи на търсещите защита иници да упражняват в пълен обем правото на собственост върху собствения им имот?

Вид производство: чл. 290 ГПК

Основание за допускане: чл. 280, ал. 1, т. 1 (2017)

Докладчик: Здравка Първанова

Резюмирал: СС

Мотиви:

1. По въпроса следва да се има предвид:

Тълкувателно решение № 4/06.11.2017 г. по тълк.г. № 4/2015 г. на ВКС, ОСГК, както и последователната практика на ВКС:

Решение № 88/21.10.2020 г. по гр.г. № 3238/2019 г. на ВКС, I з.о.,

Решение № 17/15.03.2022 г. по гр.г. № 3889/2021 г. на ВКС, I з.о., и гр., с които се приема, че:

! искът по чл. 109 ЗС може да бъде насочен:

- и срещу лице, което поддържа и се ползва от създадено състояние, което ограничава, смущава или пречи на пълноценното ползване на вещта на ищеца според предназначението ѝ,
- но също и когато поддържането от ответника на такова състояние създава сериозна опасност от вредно и смущаващо въздействие върху вещта за в бъдеще.

2. Целта на негаторния иск е да даде защита на правото на собственост срещу всяко пряко или косвено неоснователно въздействие, посегателство или вредно отражение върху правото на собственост, کوито:

- ограничават, смущават и пречат на допустимото пълноценно ползване на вещта според предназначението ѝ, или
- създават опасност от такива.

3. За уважаването на иска е необходимо ищецът да докаже, че неоснователното действие на ответника му пречи да упражнява своето право.

Отговор:

Искът по чл. 109 ЗС може да бъде насочен и срещу лице, което поддържа и се ползва от създадено състояние, което ограничава, смущава или пречи на пълноценното ползване на вещта на ищеца според предназначението ѝ, но също и когато поддържането от ответника на такова състояние създава сериозна опасност от вредно и смущаващо въздействие върху вещта за в бъдеще.

За уважаването на иска е необходимо ищецът да докаже, че неоснователното действие на ответника му пречи да упражнява своето право.

.....

**67. Решение № 63/27.05.2022 г. по гр.г. № 3850/2021 г.
на ВКС, I г.о.**

*[Негаторен иск срещу лицето, поддържащо
състоянието, което пречи]*

Въпрос:

Налице ли са предпоставките за уважаване на предявен по реда на чл. 109 ЗС иск в хипотеза, при която ответникът, който не е собственик на пречеция имот, поддържа състоянието, което пречи на ищеца да упражнява правото си на собственост в пълен обем?

Вид производство: чл. 290 ГПК

Основание за допускане: чл. 280, ал. 1, т. 1 (2017)

Докладчик: Светлана Калинова

Резюмирал: СС

Мотиви:**1. Според трайно установената практика на ВКС:**

! пасивно легитимиран по иска по чл. 109 ЗС е този, който извършва или поддържа неоснователно действие, с което създава пречки за упражняване на правото на собственост.

Това лице:

- не е само собственикът на съседен имот, който не изпълнява задължението си по чл. 50 ЗС, или съсобственикът,
- но и всяко трето лице, което извършва смуцаващите правото на собственост действия.

Тогава, когато с подобни еднократни действия се създава неправомерно състояние, смуцаващо правото на собственост на собственика на съседния имот, задължен да го отстрани е както собственикът на имота, включително и на съседния, в чиято полза е извършено това действие съгласно чл. 50 ЗС, така и извършващият неоснователното действие.

(Решение № 215/26.05.2011 г. по гр.г. № 874/2010 г. на ВКС, I г.о.)

2. Законодателят е предоставил правна защита срещу всяко въздействие над обекта на правото на собственост, което ограничава това право и пречи на ползването на вещта по предназначение.

Приложното поле на чл. 109 ЗС дава възможност на собственика на земята да претендира:

- премахване на съществуваща постройка в съседен имот независимо от кого е изградена, както и
- преустановяване на всякакви действия, които пречат и ограничават ползването на имота.

Ограничаването на ползването на имота може да е свързано с действие или състояние, което пречи или смуцава ползването на вещта по предназначение и това ограничение не е законово обосновано.

(Решение № 815/30.06.2011 г. по гр.г. № 1509/2009 г. на ВКС, I г.о.)

3. Лицето, което поддържа противоправното състояние, смуцаващо правото на собственост, носи отговорност по реда на чл. 109 ЗС, независимо че това състояние е последица от действия, извършени от други лица.

(Решение № 61/07.06.2018 г. по гр.г. № 2610/2017 г. на ВКС, I г.о.)

4. Негаторният иск също предоставя защита на правото на собственост.

Тази защита може да бъде упражнена срещу всяко трето лице, което създава или се ползва (поддържа) от създадено противоправно състояние, което ограничава, смуцава или пречи на пълноценното ползване на вещта (имота) според неговото предназначение.

(Решение № 11/02.03.2021 г. по гр.г. № 1796/2020 г. на ВКС, I г.о.)

Отговор:

Лицето, което поддържа противоправното състояние, смуцаващо правото на собственост, носи отговорност по реда на чл. 109 ЗС, независимо че това състояние е последица от действия, извършени от други лица.

.....

**68. Решение № 11/02.03.2021 г. по гр.г. № 1796/2020 г.
на ВКС, I г.о.**

*[Петиторен иск срещу ответник, който се е разпоредил
с правото си на собственост]*

Въпрос:

Могат ли исковете, предявени по реда на чл. 108 ЗС и чл. 109 ЗС, да бъдат уважени срещу ответник, който се е разпоредил с правото си на собственост преди предявяване на исковете?

Вид производство: чл. 290 ГПК

Основание за допускане: чл. 280, ал. 2, предл. 3 (2017)

Докладчик: Маргарита Соколова

Резюмирал: СС

Мотиви:

1. Ревандикационният иск е едно от правните средства за защита на собствеността.

Собственикът има право съгласно чл. 108 ЗС да иска връщането на своята вещ (имот) от всяко лице, което я владее или държи, без да има основание за това.

2. При предявен иск на основание чл. 108 ЗС е необходимо да се докаже:

- че ищецът е собственик на вещта, предмет на иска,
- че вещта се намира във владение или държане на ответника и
- че ответникът владее или държи вещта без основание.

3. Фактическият състав на иска не изисква ответникът да противопоставя (да заявява) свои самостоятелни вещни права или друго основание, на което владее или държи имота, или да има такива права.

За уважаването на иска е достатъчно да се установи, че ответникът упражнява фактическа власт под формата на владение или държане върху чужд имот без противопоставимо на собственика основание.

Затова в съдебната практика искът за собственост по чл. 108 ЗС (ревандикационният иск) се определя като иск на не-владеещия собственик срещу владеещия несобственик (т. 2А на Тълкувателно решение № 4/14.03.2016 г. по тълк.г. № 4/2014 г. на ВКС, ОСГК).

4. Ето защо:

! обстоятелството, че ответникът се е разпоредил с вещта (имота) преди предявяване на иска за ревандикация, е без правно значение за изхода на спора.

5. Негаторният иск също предоставя защита на правото на собственост.

Тази защита може да бъде упражнена срещу всяко трето лице, което създава или се ползва (поддържа) от създадено противоправно състояние, което ограничава, смущава или пречи на пълноценното ползване на вещта (имота) според неговото предназначение.

И тук както законът, така и съдебната практика не поста-

вят изискване от ответникът да противопоставя свои самостоятелни права върху вещта.

Отговор:

Обстоятелството, че ответникът се е разпоредил с вещта (имота) преди предявяване на иска за ревандикация, е без правно значение за изхода на спора.

Уважаването на негативния иск не изисква от ответникът да противопоставя свои самостоятелни права върху вещта.

.....

**69. Решение № 147/02.07.2012 г. по гр.г. № 947/2011 г.
на ВКС, I г.о.**

[Ответник по негативен иск]

Въпрос:

Следва ли ответникът по иск по чл. 109 ЗС да е носител на конкретно вещно право, упражняването на което се сочи като въздействие, ограничаващо правото на собственост на ищеца, или ответник може да бъде всяко лице, което с действията си ограничава вещно право на ищеца?

Вид производство: чл. 290 ГПК

Основание за допускане: чл. 280, ал. 1, т. 2 (2007)

Докладчик: Маргарита Соколова

Резюмирал: СС

Мотиви:

1. В разпоредбата на чл. 109 ЗС е дадена защита на правото на собственост от всяко неоснователно действие или създадено състояние, което пречи на собственика да упражнява това си право:

- според предназначението на имота и
- съобразно обема на неговото право.

2. С Тълкувателно решение № 31/06.02.1985 г. по гр. д. № 10/1984 г. на ВС, ОСГК, е прието, че:

! искът може да се упражни срещу всяко лице, което проявява неоснователните ограничаващи правото на собственост въздействия.

Това лице може да е странично, например

- собственик на съседен имот, но може да е и
- съсобственик, ако при упражняването на своите права създава ограничения, смущения или заплашване на правото на съсобственика си.

3. Това становище е възприето и в последвалата съдебна практика, включително и при действието на ГПК от 2007 г. Така, с Решение № 215/26.05.2011 г. по гр.д. № 874/2010 г. на ВКС, I г.о., постановено в производство по чл. 290 ГПК, е прието, че:

! пасивно легитимиран по негаторния иск при създаване на неоснователно състояние като пречка за упражняване правото на собственост е

- както собственикът на имота, възложил работата, при която е създадено това състояние,
- така и прекият извършител, ако се е отклонил от възложеното или ако е действал без възлагане.

4. Разрешението е следствие от абсолютния характер на вещното право: то изисква от всички правни субекти да се въздържат от действия, с които пречат на упражняването му.

Отговор:

След като собственикът има право да изисква от всички да зачитат правата му, то ответник по иска по чл. 109 ЗС, с който се дава защита при нарушаване на правото му, може да бъде всяко лице, което извършва или поддържа неоснователно действие, съставляващо пречка за упражняване правото на собственост, независимо дали е носител на конкретно вещно право, упражняването на което се сочи като ограничаващо въздействие, и дали е в договорни отношения или не със собственика.

5. РЕШЕНИЕ

5.1. Доказване

5.1.1. Притежание

**70. Решение № 140/10.04.2020 г. по гр.г. № 4594/2018 г.
на ВКС, II з.о.**

[Основание на негаторния иск]

Въпрос:

*Какво е необходимо да бъде доказано, за да бъде ува-
жен негаторният иск?*

Вид производство: чл. 290 ГПК

Основание за допускане: чл. 280, ал. 2, предл. 2 (2017)

Докладчик: Гергана Никова

Резюмирал: ДН

Мотиви:

1. Съгласно т. 3 от Тълкувателно решение № 4/06.11.2017 г. по тълк.г. № 4/2015 г. на ВКС, ОСГК, двете задължителни условия за уважаването на иска по чл. 109 ЗС са:

- неоснователност на действията на ответника по негаторния иск и

- създаването на пречки за собственика да упражнява правото си на собственост в неговия пълен обем.

2. Хипотезата на чл. 109 ЗС няма да е налице, когато:

- действията на ответника са основателни, или
- действията на ответника са неоснователни, но не създават пречки на собственика.

3. За уважаването на негаторния иск във всички случаи е необходимо ищецът да докаже:

- че е собственик на имота,
- че върху този имот ответникът е осъществил неоснователно въздействие (действие или бездействие) и
- че поведението на ответника създава за ищеца пречки за използването на собствения му имот, по-големи от обикновените.

4. Преценката за това кои въздействия са недопустими от гледна точка на чл. 50 ЗС, е конкретна по всяко дело.

Отговор:

За уважаването на негаторния иск във всички случаи е необходимо ищецът да докаже, че е собственик на имота, че върху този имот ответникът е осъществил неоснователно въздействие (действие или бездействие), и че поведението на ответника създава за ищеца пречки за използването на собствения му имот, по-големи от обикновените.

Преценката за това кои въздействия са недопустими от гледна точка на чл. 50 ЗС, е конкретна по всяко дело.

.....

**71. Решение № 139/10.01.2020 г. по гр.г. № 4222/2018 г.
на ВКС, II г.о.**

[Незаконен строеж]

Въпрос:

В производството по предявен иск по чл. 109 ЗС следва ли да се доказва точно и конкретно с какво незаконният строеж пречи на засегнатия собственик да ползва имота си по предназначение, или само с факта на неговото извършване в съсобствения имот - етажна собственост, това действие вече представлява нарушение на правото на собственост на засегнатите собственици?

Вид производство: чл. 290 ГПК

Основание за допускане: чл. 280, ал. 1, т. 1 (2017)

Докладчик: Гергана Никова

Резюмирал: ДН

Мотиви:

1. Съгласно т. 3 от Тълкувателно решение № 4/06.11.2017 г. по тълк.г. № 4/2015 г. на ВКС, ОСГК, двете задължителни условия за уважаването на иска по чл. 109 ЗС са:

- неоснователността на действията на ответника по негаторния иск;
- създаването на пречки за собственика да упражнява правото си на собственост в неговия пълен обем.

Ако действията на ответника са основателни, няма да е налице хипотезата на чл. 109 ЗС.

! Хипотезата на чл. 109 ЗС няма да е налице и когато действията са неоснователни, но не създават пречки на собственика.

2. 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 недопустими от гледна точка на чл. 50 ЗС, е конкретна по всяко дело.

3. Така дадените указания по приложението на закона са задължителни за всички съдилища, поради което приложение намират те, а не застъпеното в Решение № 40/31.01.2011 г. по гр.д. № 296/2010 г. на ВКС, I г.о. разбиране, че всяко нарушение на строителните правила и норми по определение на закона е вече пречка по смисъла на чл. 50 ЗС.

4. Извадка от мотивите по същество:

На първо място, нарушенията на чл. 185, ал. 2 ЗУТ и липсата на действия по чл. 225а ЗУТ не могат едновременно да обосновават както неоснователност на създаденото от ответницата състояние, така и пречки по смисъла на чл. 50 ЗС.

При изследването на втората предпоставка за уважаване на иска по чл. 109 ЗС е релевантно естеството на приетото за неоснователно действие и степента на неговото отражение върху пълноценното упражняване на правото на собственост върху засегнатия имот.

Отговор:

За уважаването на иска по чл. 109 ЗС 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 недопустими от гледна точка на чл. 50 ЗС, е конкретна по всяко дело.

5.1.2. Пречене

72. Тълкувателно решение № 4/06.11.2017 г. по тълк.г. № 4/2015 г. на ВКС, ОСГК

[Въпроси на негаторния иск]

Въпрос 3:

Необходимо ли е ищецът по иск с правна квалификация чл. 109 ЗС във всички случаи да доказва, че неоснователното действие на ответника му пречи да упражнява своето право?

Вид производство: Друго

Докладчик: Теодора Гроздева

Резюмирал: СС

Мотиви:

3. По въпроса необходимо ли е ищецът по иск с правна квалификация чл. 109 ЗС във всички случаи да доказва, че неоснователното действие на ответника му пречи да упражнява своето право.

3.1. Според едно от поддържаните становища ищецът по иск с правна квалификация чл. 109 ЗС във всички случаи следва да докаже, че неоснователното действие на ответника му пречи да упражнява правото си.

Според другото становище това не е необходимо във всички случаи.

Общото събрание на Гражданската колегия на Върховния касационен съд приема за правилно следното становище.

3.2. Съгласно чл. 109 ЗС:

! собственикът може да иска прекратяване на всяко:

- неоснователно действие, което му
- пречи да упражнява своето право.

3.3. От самия текст на разпоредбата е видно, че двете задължителни условия за уважаването на иска са:

- неоснователността на действията на ответника по негаторния иск и
- създаването на пречки за собственика да упражнява правото си на собственост в неговия пълен обем.

Ако действията на ответника са основателни, няма да е налице хипотезата на чл. 109 ЗС.

Същото ще бъде, ако действията са неоснователни, но не създават пречки на собственика.

3.4. Следователно:

! за уважаването на негаторния 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 (чл. 50 ЗС).

Преценката за това кои въздействия са по-големи от обикновените и поради това са недопустими, е конкретна по всяко дело.

3.5. Понякога естеството на извършеното от ответника нарушение е такова, че е ясно, че с него се пречи на собственика да упражнява правото си в пълен обем.

3.6. Например, такива са случаите, в които в исковата молба се твърди и по делото е доказано, че ответникът:

- осъществява действия в собствения на ищеца имот или
- поддържа създадени в резултат на такива действия състояния в имота, без да има облигационно, пълно или ограничено вещно право или сервитут върху този имот.

3.7. Тъй като

- правото на собственост е абсолютно и неограничено право, което задължава всички трети лица да се въздържат от каквито и да било въздействия върху собствения на ищеца имот, а

- собственикът не е длъжен да търпи в имота си каквото и да било действие, което се извършва без негово съгласие,

самото пряко въздействие върху имота на собственика, без негово съгласие и от лице, което няма право да осъществява такова въздействие, представлява пречка за собственика да упражнява правото си.

3.8. Други такива случаи са например, когато действията на ответника са в нарушение на строителни или санитарно-хигиенни правила и норми, които

! са установени в закона единствено:

- с оглед осигуряване на възможност за пълноценно ползване на съседните имоти по предназначение или

- за запазване на живота и здравето на живеещите в определено населено място или част от него.

3.9. Това се приема и в практиката на ЕСПЧ: например в мотивите на Решение от 25.11.2010 г. по делото „Милева и други срещу България“ на ЕСПЧ, Пето отделение, относно:

- действията на трети лица, изразяващи се в превишаване на определените в националното законодателство или нормалните за живота в модерния град нива на шум, и

- произтичащите от тези действия пречки за нормалното ползване на собственото на ищеца жилище.

3.10. С оглед на твърденията на ищеца и събраните по делото доказателства по всяко дело, съдът следва да извърши конкретна преценка относно това:

- дали неоснователните действия или бездействия на ответника по негативния иск създават за ищеца пречки за упражняване на правото му на собственост и

- дали тези пречки са по-големи от обикновените.

Отговор:

За уважаване на иска с правна квалификация чл. 109 ЗС е необходимо ищецът да докаже, че неоснователното действие на ответника му пречи да упражнява своето право.

**73. Определение № 305/28.02.2023 г. по гр.г.
№ 3787/2022 г. на ВКС, I г.о.**

*[Запазване на правото на строеж при реконструкция
на сградата]*

Въпрос 1:

В случаите на извършен строеж без разрешение или в отклонение на издаденото разрешение и/или на други строителни книжа заинтересованият собственик (съсобственик) дължен ли е да търпи и понесе ограниченията, които произтичат за неговото право на собственост от така създаденото състояние?

Вид производство: чл. 288 ГПК

Основание за допускане: Не допуска

Докладчик: Светлана Калинова

Резюмирал: СС

Мотиви:

14. Действително в посоченото в изложението Тълкувателно решение № 31/06.02.1985 г. по гр.г. № 10/1984 г. на ВС, ОСГК, е прието, че:

! В случаите на извършен строеж:

- без разрешение или
- в отклонение на издаденото разрешение и/или на други строителни книжа

заинтересованият собственик (съсобственик) не е дължен да търпи и понесе ограниченията, които произтичат за неговото право на собственост от създаденото състояние, което е нетърпимо според закона.

15. Това разрешение обаче намира приложение само в хипотеза, при която по делото е установено, че строежът пречи на предявилото иска лице да упражнява правото си на собственост (съсобственост) в пълен обем.

Само в този случай съдът следва да осъществи контрол върху строителното разрешение според въведените в исковата молба твърдения.

16. В настоящия случай обаче, както е прието в обжалваното решение, съдържащите се в исковата молба твърдения за засягане правото на собственост на ищцата не са доказани по делото.

Отговор:

В случаите на извършен строеж без разрешение или в отклонение на издаденото разрешение и/или на други строителни книжа заинтересованият собственик (съсобственик) не е длъжен да търпи и понася ограниченията, които произтичат за неговото право на собственост от създаденото състояние, което е нетърпимо според закона.

Това разрешение обаче намира приложение само в хипотеза, при която по делото е установено, че строежът пречи на предявилото иска лице да упражнява правото си на собственост (съсобственост) в пълен обем.

Само в този случай съдът следва да осъществи контрол върху строителното разрешение според въведените в исковата молба твърдения.

.....

**74. Решение № 50127/01.12.2022 г. по гр.г.
№ 1189/2022 г. на ВКС, I г.о.**

*[Назначаване на експертиза при спор относно вида
и интензитета на преченето]*

Въпрос:

При спор относно вида и интензитета на преченето за упражняване право на собственост и при противоречиви свидетелски показания може ли съдът да отхвърли иска по чл. 109 ЗС, без да е изслушал съдебно-техническа експертиза?

Вид производство: чл. 290 ГПК

Основание за допускане: чл. 280, ал. 1, т. 3 (2007)

Докладчик: Милена Даскалова

Резюмирал: СС

Мотиви:

1. Трайна и безпротиворечива е практиката на ВКС:

Решение № 314/22.11.2011 г. по гр.д. № 392/2011 г. на ВКС, II г.о.,

Решение № 346/19.02.2018 г. по гр.д. № 619/2017 г. на ВКС, IV г.о., че:

! когато в предмета на делото са наведени твърдения за факти, установяването на които е свързано със специални знания, по делото задължително следва да се изслуша експертно заключение, освен ако страната, чиято е доказателствената тежест, изрично се откаже от него или не внесе разноските по експертизата.

2. Задължението за служебно назначаване на експертиза от съда произтича от разпоредбата на чл. 195, ал. 1 ГПК.

Въззивният съд също, и без искане на страните, щом са налице условията на чл. 195 ГПК, следва сам да назначи такава, стига да има оплаквания за необоснованост и/или за допуснато нарушение на съдопроизводствените правила, поради което спорният факт е останал неустановен.

(Тълкувателно решение № 1/09.12.2013 г. по тълк.д. № 1/2013 г. на ВКС, ОСГТК, т. 3)

3. Следователно:

! Въззивният съд не може да отхвърли предявен иск по чл. 109 ЗС, без да е изслушал съдебно-техническа експертиза, след като:

- е налице спор относно вида и интензитета на преченето за упражняване право на собственост,
 - а свидетелските показания, събрани за изясняване на тези спорни обстоятелства, са противоречиви,
- когато за изясняване на подлежащите на доказване факти са необходими и специални знания.

Отговор:

Въззивният съд не може да отхвърли предявен иск по чл. 109 ЗС, без да е изслушал съдебно-техническа експертиза, след като е налице спор относно вида и интензитета на преченето за упражняване право на собственост, а свидетелските показания, събрани за изясняване на тези спорни обстоятелства, са противоречиви, когато за изясняване на подлежащите на доказване факти са необходими и специални знания.

.....

**75. Определение № 4443/07.10.2024 г. по гр.г.
№ 4707/2023 г. на ВКС, I г.о.**

[Необходимост от доказване на пречките за упражняване на право на собственост по смисъла на чл. 109 ЗС]

Въпрос:

Следва ли при наличие на незаконно строителство, извършено на регулационната линия или на недопустимо от нея разстояние, ищецът по иск по чл. 109 ЗС да доказва, че незаконното строителство му пречи да упражнява правото си на собственост?

Вид производство: чл. 288 ГПК

Основание за допускане: Не допуска

Докладчик: Маргарита Соколова

Резюмирал: ВС

Мотиви:

1. Съгласно т. 3 от Тълкувателно решение № 4/06.11.2017 г. по тълк.г. № 4/2015 г. на ВКС, ОСГК:

! за уважаване на иска с правна квалификация чл. 109 ЗС е необходимо ищецът да докаже, че неоснователното действие на ответника му пречи да упражнява своето право.

2. В мотивите към т. 3 е посочено, че:

! понякога естеството на извършеното от ответника нарушение е такова, че е ясно, че с него се пречи на собственика да упражнява правото си в пълен обем.

3. Като примери са дадени случаите, в които в исковата молба се твърди и по делото е доказано, че:

- ответникът осъществява действия в собствения на ищеца имот или

- поддържа създадени в резултат на такива действия състояния в имота,

без да има облигационно, пълно или ограничено вещно право или сервитут върху този имот.

4. Като други примери в тълкувателния акт са посочени случаите, когато действията на ответника са в нарушение на строителни или санитарно-хигиенни правила и норми, които са установени в закона единствено с оглед осигуряване на възможност:

- за пълноценно ползване на съседните имоти по предназначение или

- за запазване на живота и здравето на живеещите в определено населено място или част от него.

5. За тези случаи съдебната практика, последвала Тълкувателно решение № 4/06.11.2017 г. по тълк.г. № 4/2015 г. на ВКС, ОСГК, приема, че:

! когато чрез иска по чл. 109 ЗС се цели защита правото на собственост, накърнено чрез незаконно строителство на регулационната линия или на недопустимо от нея разстояние, ищецът:

- не следва да доказва как и с какво строителството ограничава правата му на собственост,

- но следва да изложи твърдения в тази насока в исковата молба

с оглед преценка дали твърдяното накърнение е пряко свързано с нарушеното от ответника ограничение в благоустройствена правна норма, дали отправеното искане съответства на нарушението и с оглед правото на защита на ответника (Решение № 231/12.04.2024 г. по гр.г. № 1232/2023 г. на ВКС, I г.о.).

6. За необходимостта от установяване на причинна връзка между:

- построеното от ответника и
- нарушаване правото на ищеца за пълноценно ползване на имота

се говори и в Решение № 8/05.06.2019 г. по гр.г. № 1295/2018 г. на ВКС, I г.о.

7. Същият извод се отнася и до искането за осъждане на ответника да:

- монтира улици и
- водосточни тръби

на покривните скатове на стопанските постройки за отвеждане на дъждовните води изцяло в собствения си имот.

8. Тук следва да се съобрази и установената по делото топографска особеност, изразяваща се в наличието на денивелация между двата съседни имота, при която, както приема съдебната практика (Решение № 282/19.12.2014 г. по гр.г. № 4003/2014 г. на ВКС, I г.о.), е налице естествено оттичане на водите:

- от господстващия имот (в разглеждания случай този на ответника),

- през служещия имот на ищеца,

при приложение правилото на чл. 108, ал. 2 ЗВ, според което собствениците на по-ниските имоти са длъжни да приемат водата, която се оттича естествено от по-горните имоти.

9. При такова положение естественото оттичане на повърхностните води от дъждове и сняг може да бъде осигурено:

- не чрез монтиране на улици и водосточни тръби, каквото е искането на касатора,

- а чрез осигуряване на такъв начин на отвеждане на водите, при който никой от собствениците на двата имота (господстващ и служещ) да не търпи вреди (чл. 109, ал. 1 ЗВ).

10. При упражняване на законния сервитут собственикът на господстващия имот е длъжен:

- да причини възможно най-малкото неудобство за собственика на служещия имот и
- да поеме необходимите за това разноски, освен ако не е уговорено друго (чл. 106, т. 4 ЗВ).

Отговор:

Съдебната практика, последвала Тълкувателно решение № 4/06.11.2017 г. по тълк.г. № 4/2015 г. на ВКС, ОСГК, приема, че когато чрез иска по чл. 109 ЗС се цели защита правото на собственост, накърнено чрез незаконно строителство на регулационната линия или на недопустимо от нея разстояние, ищецът не следва да доказва как и с какво строителството ограничава правата му на собственост, но следва да изложи твърдения в тази насока в исковата молба с оглед преценка дали твърдяното накърнение е пряко свързано с нарушеното от ответника ограничение в благоустройствена правна норма, дали отправеното искане съответства на нарушението и с оглед правото на защита на ответника (Решение № 231/12.04.2024 г. по гр.г. № 1232/2023 г. на ВКС, I г.о.).

Същият извод е приложим и при естествено оттичане на водите от господстващия имот през служещия имот на ищеца, при приложение правилото на чл. 108, ал. 2 ЗВ, според което собствениците на по-ниските имоти са длъжни да приемат водата, която се оттича естествено от по-горните имоти.

.....

**76. Решение № 50115/26.01.2023 г. по гр.г. № 307/2022 г.
на ВКС, II г.о.**

*[Неспазване на ограниченията на сервитутната ивица
около подземен тръбопровод]*

Въпрос:

При нормативно установена забрана за строителство и разполагане на трайни насаждения по трасетата на подземните водопроводи и канали на разстояние 3 м от двете страни на водопровода, мерено по оста му, необходимо ли е ищецът да доказва, че неспазването ѝ води до пречки пред упражняване на сервитутното право?

Вид производство: чл. 290 ГПК

Основание за допускане: чл. 280, ал. 1, т. 1 (2017)

Докладчик: Емилия Донкова

Резюмирал: СС

Мотиви:

1. При нормативно установена забрана за строителство и разполагане на трайни насаждения по трасетата на подземните водопроводи и канали на разстояние 3 м от двете страни на водопровода, мерено по оста му, не е необходимо ищецът да доказва, че неспазването ѝ води до пречки пред упражняване на сервитутното право.

2. С нормите на чл. 58, ал. 4 от Наредба № 7/22.12.2003 г. и чл. 68, ал. 1, т. 6 от Наредба № 7/22.12.2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони, законодателят е определил, че:

! при главна тръбна мрежа се осигурява аварияен сервитут от 3 м плюс диаметъра на тръбопровода и в него не се допуска застрояване и засаждане на трайни насаждения.

Поради това самото нарушение на тези норми води до извод за създаване на пречки при упражняване на сервитутното право.

3. Горното се извежда от постановките на:

Тълкувателно решение № 4/06.11.2017 г. по тълк.г. № 4/2015 г. на ВКС, ОСГК, т. 3, и е възприето в:

Решение № 46/04.04.2013 г. по гр.г. № 623/2012 г. на ВКС, II з.о.,

Решение № 40/31.01.2011 г. по гр.г. № 296/2010 г. на ВКС, I з.о.,

Решение № 430/27.10.2010 г. по гр.г. № 312/2010 г. на ВКС, II з.о.,

Решение № 115/30.10.2020 г. по гр.г. № 3769/2019 г. на ВКС, I з.о., и
Решение № 197/29.01.2020 г. по гр.г. № 1047/2019 г. на ВКС, I з.о.

Отговор:

При нормативно установена забрана за строителство и разполагане на трайни насаждения по трасетата на подземните водопроводи и канали на разстояние 3 м от двете страни на водопровода, мерено по оста му, не е необходимо ищецът да доказва, че неспазването ѝ води до пречки пред упражняване на сервитутното право.

.....

**77. Решение № 50031/21.09.2023 г. по гр.г. № 880/2022 г.
на ВКС, I з.о.**

*[Негаторен иск при нарушаване на правилата
за отстояние до съседен имот]*

Въпрос:

Какво е приложението на чл. 109 ЗС в случаите на нарушаване на правилата за отстояние на незаконно построена сграда до съседен имот?

Вид производство: чл. 290 ГПК

Основание за допускане: чл. 280, ал. 1, т. 1 (2017)

Докладчик: Дияна Ценева

Резюмирал: СМ

Мотиви:

1. Съгласно разясненията, дадени в т. 3 от Тълкувателно решение № 4/06.11.2017 г. по тълк.г. № 4/2015 г. на ВКС, ОСГК, за уважаването на негаторния иск по чл. 109 ЗС е необходимо ищецът да докаже:

- не само че е собственик на имота,
- но и че върху този имот ответникът е осъществил неоснователно въздействие (действие или бездействие), което създава за ищеца пречки за ползване на собствения му имот по предназначение, по-големи от обикновените.

2. В мотивите са посочени примерни хипотези, при които естеството на нарушението е такава, че е ясно, че се създават пречки за собственика да упражнява правото си в пълен обем.

Такива са случаите:

- когато ответникът осъществява действия в собствения на ищеца имот или поддържа създадени от такива действия състояния, без да има облигационно или вещно право върху имота, както и
- когато действията на ответника са в нарушение на строителни или санитарно-хигиенни правила и норми, които са установени в закона единствено с оглед осигуряване на възможност за пълноценно ползване на съседните имоти по предназначение или за запазване на живота и здравето на живеещите в определено населено място или част от него.

3. В своята практика ВКС последователно приема, че:

! нарушаването на нормативно установените ограничения на собствеността, каквито са изискванията за отстояния на сгради, постройки и съоръжения до границите на съседните имотите, обуславя неоправдани пречки за ползването на тези имоти.

Поради това собственикът разполага с правно признатата възможност чрез иска по чл. 109 ЗС:

- да постигне премахване на така създаденото противоправно състояние,
- без да е необходимо да доказва гали и с какво строежите в съседния имот пречат на спокойното упражняване на правата му.

Отговор:

Нарушаването на нормативно установените ограничения на собствеността, каквито са изискванията за отстояния на сгради, постройки и съоръжения до границите на съседните имоти, обуславя неоправдани пречки за ползването на тези имоти, поради което собственикът разполага с правно признатата

възможност чрез иска по чл. 109 ЗС да постигне премахване на така създаденото противоправно състояние, без да е необходимо да доказва дали и с какво строежите в съседния имот пречат на спокойното упражняване на правата му.

.....

**78. Определение № 305/28.02.2023 г. по гр.г.
№ 3787/2022 г. на ВКС, I г.о.**

*[Запазване на правото на строеж при реконструкция
на сградата]*

Въпрос 1:

Когато извършеният в съсобствено дворно място строеж е незаконен, това само по себе си може ли да има за последица уважаването на иска по чл. 109 ЗС?

Вид производство: чл. 288 ГПК

Основание за допускане: Не допуска

Докладчик: Светлана Калинова

Резюмирал: СС

Мотиви:

1. Както ОСГК на ВКС приема в Тълкувателно решение № 4/06.11.2017 г. по тълк.г. № 4/2015 г. на ВКС, ОСГК, уважаването на предявения по реда на чл. 109 ЗС 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 (чл. 50 ЗС).

2. Обстоятелството, че извършеният в съсобствено двор-

но място строеж е незаконен само по себе си според трайно установената и непротиворечива практика на ВКС не може само по себе си да има за последица уважаването на този иск, ако по делото не е доказано този строеж да пречи на ищеца да упражнява пълноценно и в пълен обем правото си на собственост с оглед въведените в обстоителствената част на исковата молба твърдения.

Виж в този смисъл Решение № 139/10.01.2020 г. по гр.г. № 4222/2018 г. на ВКС, II г.о.

3. В случая въззивният съд:

- е приел от фактическа страна, че твърденията на ищеца по предявения по реда на чл. 109 ЗС иск, вкл. че са застрашени животът и здравето на живущите, са останали недоказани и съответно

- не е отрекъл принципно възможността искът да бъде уважен, ако бъде установено извършено нарушение от вида на поддържаните в обстоителствената част на исковата молба.

Поради това тезата за произнасяне в противоречие с посоченото тълкувателно решение не може да бъде споделена.

Отговор:

Обстоителството, че извършеният в съсобствено дворно място строеж е незаконен само по себе си не може само по себе си да има за последица уважаването на иска по чл. 109 ЗС, ако по делото не е доказано този строеж да пречи на ищеца да упражнява пълноценно и в пълен обем правото си на собственост с оглед въведените в обстоителствената част на исковата молба твърдения.

Въпрос 2:

В случаите на извършен строеж без разрешение или в отклонение на издаденото разрешение и/или на други строителни книжа заинтересованият собственик (съсобственик) длъжен ли е да търпи и понася ограниченията, които произтичат за неговото право на собственост от така създаденото състояние?

Вид производство: чл. 288 ГПК

Основание за допускане: Не допуска

Докладчик: Светлана Калинова

Резюмирал: СС

Мотиви:

4. Действително в посоченото в изложението Тълкувателно решение № 31/06.02.1985 г. по гр.д. № 10/1984 г. на ВС, ОСГК, е прието, че:

! В случаите на извършен строеж:

- без разрешение или
- в отклонение на издаденото разрешение и/или на други строителни книжа

заинтересованият собственик (съсобственик) не е длъжен да търпи и понася ограниченията, които произтичат за неговото право на собственост от създаденото състояние, което е нетърпимо според закона.

5. Това разрешение обаче намира приложение само в хипоте-за, при която по делото е установено, че строежът пречи на предявилото иска лице да упражнява правото си на собственост (съсобственост) в пълен обем.

Само в този случай съдът следва да осъществи контрол върху строителното разрешение според въведените в исковата молба твърдения.

6. В настоящия случай обаче, както е прието в обжалваното решение, съдържащите се в исковата молба твърдения за засягане правото на собственост на ищцата не са доказани по делото.

Отговор:

В случаите на извършен строеж без разрешение или в отклонение на издаденото разрешение и/или на други строителни книжа заинтересованият собственик (съсобственик) не е длъжен да търпи и понася ограниченията, които произтичат за неговото право на собственост от създаденото състояние, което е нетърпимо според закона.

Това разрешение обаче намира приложение само в хипотеза, при която по делото е установено, че строежът пречи на предявилото иска лице да упражнява правото си на собственост (съсобственост) в пълен обем.

Само в този случай съдът следва да осъществи контрол върху строителното разрешение според въведените в исковата молба твърдения.

.....

**79. Решение № 67/22.07.2022 г. по гр.г. № 2852/2021 г.
на ВКС, I з.о.**

[Въпроси на негаторния иск]

Въпрос:

Следва ли ищецът по иск с правно основание чл. 109 ЗС да доказва с какво конкретно му пречи да упражнява правото си на собственост незаконен строеж, изграден в собствения му имот от лице, което няма право да извършва такова въздействие?

Вид производство: чл. 290 ГПК

Основание за допускане: чл. 280, ал. 1, т. 1 (2017)

Докладчик: Дияна Ценева

Резюмирал: ДН

Мотиви:

1. В т. 3 от Тълкувателно решение № 4/06.11.2017 г. по тълк.г. № 4/2015 г. на ВКС, ОСГК е прието, че:

! двете задължителни условия за уважаването на иска по чл. 109 ЗС:

- неоснователността на действията на ответника по негаторния иск и

- създаването на пречки за собственика да упражнява правото си на собственост в неговия пълен обем.

2. Ако действията на ответника са основателни, няма да е налице хипотезата на чл. 109 ЗС.

Същото ще бъде, ако действията са неоснователни, но не създават пречки на собственика.

3. Понякога естеството на извършеното от ответника нарушение е такова, че е ясно, че с него се пречи на собственика да упражнява правото си в пълен обем.

Например ответникът:

- осъществява действия в собствения на ищеца имот или
- поддържа създадени в резултат на такива действия състояния в имота, без да има облигационно, пълно или ограничено вещно право или сервитут върху този имот.

4. Правото на собственост е

- абсолютно и
- неограничено право,

което задължава всички трети лица да се въздържат от каквито и да било въздействия върху собствения на ищеца имот.

Собственикът не е длъжен да търпи в имота си каквото и да било действие, което се извършва без негово съгласие.

5. Следователно:

! самото пряко въздействие върху имота на собственика, без негово съгласие и от лице, което няма право да осъществява такова въздействие, представлява пречка за собственика да упражнява правото си.

6. Съгласно горното:

! винаги наличието на сграда, построена в чужд имот:

- без надлежно учредено вещно право на строеж и
- без съгласие на собственика на имота,

представлява такова неоснователно действие, което обуславя уважаването на негаторния иск по чл. 109 ЗС за нейното премахване, без да е необходимо собственикът на имота да доказва с какво тази сграда му пречи да упражнява правото си на собственост.

Отговор:

Винаги наличието на сграда, построена в чужд имот, без надлежно учредено вещно право на строеж и без съгласие на собственика на имота, представлява такова неоснователно действие, което обуславя уважаването на негаторния иск по чл. 109 ЗС за нейното премахване.

В този случай не е необходимо собственикът на имота да доказва с какво тази сграда му пречи да упражнява правото си на собственост.

.....

**80. Решение № 81/20.06.2022 г. по гр.г. № 4021/2021 г.
на ВКС, I з.о.**

*[Необходимост от доказване на преченето
при негаторен иск]*

Въпрос:

*Винаги ли ищецът по негаторен иск следва да докаже,
че неоснователното действие на ответника му пречи да
упражнява своето право?*

Вид производство: чл. 290 ГПК

Основание за допускане: чл. 280, ал. 1, т. 1 (2017)

Докладчик: Маргарита Соколова

Резюмирал: ДН

Мотиви:

1. С т. 3 на Тълкувателно решение № 4/06.11.2017 г. по тълк.г. № 4/2015 г. на ВКС, ОСГК, е прието, че:

! за уважаване на иска с правна квалификация чл. 109 ЗС е необходимо ищецът да докаже, че неоснователното действие на ответника му пречи да упражнява своето право.

2. Със същия тълкувателен акт е прието още и това, че:

! понякога естеството на извършеното от ответника нарушение е такова, че е ясно, че с него се пречи на собственика да упражнява правото си в пълен обем.

3. Примери са случаите, когато в исковата молба се твърди и по делото е доказано, че:

- ответникът осъществява действия в собствения на ищеца имот или
- ответникът поддържа създадени в резултат на такива действия състояния в имота, без да има облигационно, пълно или ограничено вещно право или сервитут върху този имот.

Отговор:

Понякога естеството на извършеното от ответника нарушение е такова, че е ясно, че с него се пречи на собственика да упражнява правото си в пълен обем.

Примери са случаите, когато в исковата молба се твърди и по делото е доказано, че ответникът осъществява действия в собствения на ищеца имот или ответникът поддържа създадени в резултат на такива действия състояния в имота, без да има облигационно, пълно или ограничено вещно право или сервитут върху този имот.

.....

81. Определение № 124/29.03.2022 г. по гр.г. № 4419/2021 г. на ВКС, II г.о.

*[Иск за премахване на постройки в съседен
съсобствен имот]*

Въпрос:

За да бъде уважен иск по чл. 109 ЗС, достатъчно ли е само да се докаже, че процесните постройки, изградени на границата между два съседни имота, са незаконни, или е необходимо ищците да извършат пълно и главно доказване на твърдението си, че тези постройки засенчват от южна страна имота им, прозорците на приземния им етаж, растенията, които се опитвали да отглеждат в близост до южната граница на техния двор, създавали неприятен хлад и влажност и по този начин пречели да владеят имота си спокойно и пълноценно?

Вид производство: чл. 288 ГПК

Основание за допускане: Не допуска

Докладчик: Гергана Никова

Резюмирал: СС

Мотиви:

1. Съгласно т. 3 от Тълкувателно решение № 4/06.11.2017 г. по тълк.г. № 4/2015 г. на ВКС, ОСГК:

! за уважаване на иска с правна квалификация чл. 109 ЗС е необходимо ищцът да докаже, че неоснователното действие на ответника му пречи да упражнява своето право, но понякога естеството на извършеното от ответника нарушение е такова, че е ясно, че с него се пречи на собственика да упражнява правото си в пълен обем.

Камо пример в тази насока са дадени случаите, когато по делото е доказано, че действията на ответника са в нарушение на строителни правила и норми, които са установени в закона единствено с оглед осигуряване на възможност за пълноценно ползване на съседните имоти по предназначение.

2. Настоящият случай е именно такъв, доколкото несъмнено е установено нарушение на чл. 35, ал. 2 ЗУТ, чл. 42, ал. 2 ЗУТ и чл. 42, ал. 3 ЗУТ.

Законодателят е определил минимално разстояние на стопанските постройки от страничната регулационна линия (като се обръща специално внимание на разстоянието от южната, югозападната и югоизточната граница към съседния УПИ), което е преценено като необходимо, за да се осигури нормалната осветеност на съседния имот.

Самото нарушение на тези правила налага извод за съществено засенчване на съседния имот и съответно за пречене на собствениците на този имот несмущавано да го ползват по предназначение.

3. Съгласно практиката на ВКС (Решение № 197/29.01.2020 г. по гр.г. № 1047/2019 г. на ВКС, I г.о.):

! при наличието на изрични законови норми от такъв характер не е в компетентността на вещо лице или на съда да преценява, че в конкретния случай, въпреки нарушението на тези норми:

- не се нарушава нормалната осветеност на съседния имот, респективно
- не се създават пречки, надхвърлящи допустимите съгласно чл. 50 ЗС.

Отговор:

Законодателят е определил минимално разстояние на стопанските постройки от страничната регулационна линия, което е преценено като необходимо, за да се осигури нормалната осветеност на съседния имот.

Самото нарушение на тези правила налага извод за съществено засенчване на съседния имот и съответно за пречене на собствениците на този имот несмущавано да го ползват по предназначение.

5.1.3. Вина

Решение № 683/18.11.2024 г. по гр.г. № 3478/2023 г. на ВКС, II г.о.

[Установяване на отговорност при негаторен иск]

Въпрос:

Предполага ли отговорността по иска по чл. 109 ЗС за неоснователни действия или състояния, възпрепятстващи или смущаващи упражняването на правото на собственост, и установяване на вина?

Вид производство: чл. 290 ГПК

Основание за допускане: чл. 280, ал. 1, т. 1 (2017)

Докладчик: Здравка Първанова

Резюмирал: ВС

Мотиви:

1. В практиката на ВКС (Решение № 215/26.05.2011 г. по гр.г. № 874/2010 г. на ВКС, I г.о.) е прието, че:

! В хипотезите, когато извършващият неоснователно действие, с което създава пречки на собственика на един имот да упражнява правото си на собственост в пълен обем, носи отговорност по отношение на собственика:

- освен в изпълнение на общия принцип, че всеки е длъжен да отстрани вредите, които виновно е причинил другиму (чл. 45 ЗЗД и сл.),
- така и в изпълнение на задължението си да се въздържа от неоснователни действия, които смущават правото на собственост.

2. Последното задължение кореспондира с характера на вещното правоотношение.

3. Вещното субективно право е:

- абсолютно и
- изисква от всички правни субекти да се въздържат от действия, с които пречат на упражняването му.

4. В този случай отговорността е:

- обективна и
- не изисква установяване на вина.

5. Настоящият съдебен състав възприема цитираната практика на ВКС и в тази връзка по поставения по настоящото дело въпрос счита, че:

! защитата по чл. 109 ЗС срещу:

- неоснователните въздействия,
- посегателства или
- вредно отражение

върху обекта на абсолютното вещно право на собственост не изисква установяване на вина на лицето, извършило тези действия или поддържащо създадено в резултат на тези действия състояние в имота.

Отговор:

Защитата по чл. 109 ЗС срещу неоснователните въздействия, посегателства или вредно отражение върху обекта на абсолютното вещно право на собственост не изисква установяване на вина на лицето, извършило тези действия или поддържащо създадено в резултат на тези действия състояние в имота.

.....

**83. Решение № 215/26.05.2011 г. по гр.г. № 874/2010 г.
на ВКС, I з.о.**

*[Смущаване на правото на собственост
въз основа на възлагане]*

Въпрос:

Когато неоснователните действия, създали противоправното състояние, смуцаващо правото на собственост, са завършени, но последиците от тях продължават да пречат за ползването на имота, който носи отговорността по иску по чл. 109 ЗС: извършилото действията лице, или възложителят на работата, и кое от тези лица следва да се приеме, че поддържа противоправното състояние, когато за неговото съществуване не са необходими последващи активни действия?

Вид производство: чл. 290 ГПК

Основание за допускане: чл. 280, ал. 1, т. 3 (2007)

Докладчик: Бонка Дечева

Резюмирал: СС

Мотиви:

1. Пасивно легитимиран по иску по чл. 109 ЗС е този, който извършва или поддържа неоснователно действие, с което създава пречки за упражняване на правото на собственост.

Това лице:

- не е само собственикът на съседен имот, който не изпълнява задължението си по чл. 50 ЗС, или съсобственикът,
- но и всяко трето лице, което извършва смуцаващите правото на собственост действия.

2. Тогава, когато с подобни еднократни действия се създава неправомерно състояние, смуцаващо правото на собственост на собственика на съседния имот, задължен да го отстрани е

- както собственикът на имота, включително и на съседния, в чиято полза е извършено това действие, съгласно чл. 50 ЗС,

- така и извършващият неоснователното действие.

3. В този случай са възможни две хипотези.

4. Когато извършващият действието действа по договор за възлагане.

В този случай той ще носи отговорност само ако извърши действия извън или неотговарящи на възложената работа.

5. В хипотезата, когато извършващият действието не действа по възлагане, той носи отговорност по отношение на собственика:

- освен в изпълнение на общия принцип, че всеки е длъжен да отстрани вредите, които виновно е причинил другиму (чл. 45 ЗЗД и сл.),

- така и в изпълнение на задължението си да се въздържа от неоснователни действия, които смуцават правото на собственост, което се извлича от нормата на чл. 109 ЗС.

6. Последното задължение кореспондира на характера на вещното правоотношение.

7. Вещното субективно право:

- е абсолютно и
- изисква от всички правни субекти да се въздържат от действия, с които пречат за упражняването му.

Защита на това субективно право се осигурява чрез иска по чл. 109 ЗС.

8. Отговорността по този текст е обективна и не изисква установяване на вина.

Отговор:

Пасивно легитимиран по негаторния иск при създаване на неоснователно състояние, което е пречка за упражняване правото на собственост, е както собственикът на имота, възложил работата, при която е създадено това състояние, чието поведение не е необходимо да е виновно, така и прекият извършител, ако се е отклонил от възложеното или ако е действал без възлагане.

Отговорността по чл. 109 ЗС е обективна и не изисква установяване на вина.

5.2. Предмет

Решение № 668/11.11.2024 г. по гр.г. № 1576/2023 г. на ВКС, I з.о.

*[Произнасяне по правото на собственост
при предявен негаторен иск]*

Въпрос:

Следва ли съдът, при предявен негаторен иск, да се произнесе по възникнал между страните преюдициален спор за собственост върху имота?

Вид производство: чл. 290 ГПК

Основание за допускане: чл. 280, ал. 1, т. 1 (2017)

Докладчик: Ваня Атанасова

Резюмирал: ВС

Мотиви:

1. По поставения въпрос в мотивите към Тълкувателно решение № 4/06.11.2017 г. по тълк.г. № 4/2015 г. на ВКС, ОСГК, е разяснено, че:

! негаторният иск също е иск за защита на собствеността, но отрицателен, защото предмет на делото не е:

- нито правото на собственост върху (засегнатия) имот на ищеца,
- нито правото на собственост върху (пречещия) имот на ответника.

2. Правото на собственост върху имота на ищеца има значение за основателността на иска по чл. 109 ЗС и по този въпрос, макар:

- същият да е извън предмета на делото и
- по него да не се формира сила на пресъдено нещо с решението по чл. 109 ЗС,

съдът е длъжен да се произнесе в мотивите към решението по иска по чл. 109 ЗС.

Отговор:

Правото на собственост върху имота на ищеца има значение за основателността на иска по чл. 109 ЗС и по този въпрос, макар същият да е извън предмета на делото и по него да не се формира сила на пресъдено нещо с решението по чл. 109 ЗС, съдът е длъжен да се произнесе в мотивите към решението по иска по чл. 109 ЗС.

.....

**85. Решение № 535/21.08.2024 г. по гр.г. № 3069/2023 г.
на ВКС, II г.о.**

[Предмет на делото при предявен негаторен иск]

Въпрос:

При предявен осъдителен негаторен иск длъжен ли е съдът да се произнесе с отделен диспозитив относно правото на собственост?

Вид производство: чл. 303 ГПК

Основание за допускане: Друго производство

Докладчик: Гергана Никова

Резюмирал: СМ

Мотиви:

1. Отмяната по чл. 304 ГПК е извънinstancионен способ за защита на трети лица срещу силата на пресъдено нещо на влязло в сила решение, която се разпростира спрямо тях поради неделимостта на спорното правоотношение, участници в което са и те.

2. С Тълкувателно решение № 4/06.11.2017 г. по тълк.г. № 4/2015 г. на ВКС, ОСГК, т. 1, се приема, че:

! негаторният иск, като иск за защита на собствеността, е отрицателен, защото предмет на делото:

- нито е правото на собственост върху (засегнатия) имот на ищеца,

- нито е правото на собственост върху (пречещия) имот на ответника.

Правото на собственост върху тези два имота има значение за основателността на негаторния иск, но те остават извън предмета на делото.

По тях съдът се произнася само в мотивите на решението като по преюдициални правоотношения и за правото на собственост не се формира сила на пресъдено нещо.

3. Правото на собственост е предмет на делото, когато се претендира неговото съществуване или несъществуване.

Когато правото на собственост се защитава от ограничаване или друго накърняване, предмет на делото е:

- само несъществуването на съответните ограничения и неправомерността на накърненията,

- както и преустановяването на неправомерните въздействия и възстановяване на положението отпреди нарушението.

4. В хипотезата на предявен осъдителен негаторен иск съдът не дължи произнасяне с отделен диспозитив относно правото на собственост, тъй като същото не е предмет на делото.

Отговор:

Когато правото на собственост се защитава от ограничаване или друго накърняване, предмет на делото е само несъществуването на съответните ограничения и неправомерността на накърненията, както и преустановяването на неправомерните въздействия и възстановяване на положението отпреди нарушението.

В хипотезата на предявен осъдителен негаторен иск съдът не дължи произнасяне с отделен диспозитив относно правото на собственост, тъй като същото не е предмет на делото. По

въпроса съдът се произнася само в мотивите на решението като по преюдициални правоотношения и за правото на собственост не се формира сила на пресъдено нещо.

5.3. Обвързаност

86. Решение № 363/17.06.2024 г. по гр.г. № 1819/2023 г. на ВКС, I г.о.

[Изисквания към петитума на исковата молба, с която е предявен негаторен иск]

Въпрос:

Обвързан ли е съдът от заявленията от ищеца по иск по чл. 109 ЗС конкретни искания за действия/бездействия, чрез които, според него, ще бъде преодоляно състоянието, смущаващо пълноценното упражняване на правото на собственост върху вещта?

Вид производство: чл. 290 ГПК

Основание за допускане: чл. 280, ал. 1, т. 1 (2017)

Докладчик: Ваня Атанасова

Резюмирал: ТР

Мотиви:

1. Въпросът е обсъждан в Решение № 50056/10.07.2023 г. по гр.г. № 2598/2022 г. на ВКС, II г.о., в което е прието, че:

! при предявен иск по чл. 109 ЗС ищецът следва да посочи:

- в какво се състои смущаването на пълноценното упражняване на вещното му право и
- по какъв начин счита, че следва да бъде преодоляно състоянието и/или да се осуети бъдещо нахърняване на правата му.

2. Съдът обаче не е обвързан от заявленията от ищеца конкретни искания за тези действия/бездействия, защото:

! за установяване на какво конкретно поведение следва да бъде осъден ответникът по иска по чл. 109 ЗС, по правило са необходими специални знания по смисъла на чл. 195 ГПК.

Не би могло да се изисква от ищеца още в петитума на исковата молба да посочи точно какви действия или бездействия претендира от ответника, за да бъде преодоляно смущаването на упражняването на вещните му права.

3. В такава хипотеза съдът е обвързан само от квалификацията на формулирания петитум:

- дали се иска възстановяване на предходното преди нарушението състояние чрез премахване на нещо новоизградено или чрез възстановяване на нещо премахнато, или изпълнение на възложено по закон задължение, или чрез друго действие с оглед конкретиката на съответния правен спор,

- дали се иска бъдещо бездействие или бъдещо съдействие от ответника и т.н.

Спрямо тази квалификация съдът преценява дали установените чрез експертното заключение или следващите се по силата на закона конкретни действия/бездействия на ответника попадат във формулирания от ищеца петитум на иска по чл. 109 ЗС.

4. Настоящият състав споделя това становище.

5. Процедурайки по посочения начин, съдът не би допуснал нарушение на диспозитивното начало в гражданския процес, тъй като решението ще съдържа произнасяне по претенцията за:

- предприемане на поведението и
- постигане на състоянието, необходимо за преустановяване преченето и смущаването на упражняването от ищеца на правото на собственост или правото на ползване върху вещта.

6. Това не би довело и до нарушаване на принципа на равенство на страните, нито би затруднило защитата на ответника, тъй като не би могло да повлияе негативно на възможността на страните да защитят правата си:

- да се запознаят със заключението на вещното лице, установяващо конкретните действия или бездействия, които биха

отстранили пречките за упражняване на правото на собственост или вещното право на ползване на ищеца,

- да направят съответните възражения и доказателствени искания,
- да изложат и аргументират тезите си, касаещи необходимостта и съизмеримостта на посочените от експерта конкретни действия или бездействия, за които ответникът следва да бъде осъден, както и за основателността на претенцията.

Отговор:

При предявен иск по чл. 109 ЗС ищецът следва да посочи в какво се състои смуцаването на пълноценното упражняване на вещното му право и по какъв начин счита, че следва да бъде преодоляно състоянието и/или да се осуети бъдещо накръняване на правата му.

Съдът обаче не е обвързан от заявленията от ищеца конкретни искания за тези действия/бездействия, защото за установяване на какво конкретно поведение следва да бъде осъден ответникът по иска по чл. 109 ЗС, по правило са необходими специални знания по смисъла на чл. 195 ГПК и не би могло да се изисква от ищеца още в петитума на исковата молба да посочи точно какви действия или бездействия претендира от ответника, за да бъде преодоляно смуцаването на упражняването на вещните му права.

В такава хипотеза съдът е обвързан само от квалификацията на формулирания петитум: дали се иска възстановяване на предходното преди нарушението състояние чрез премахване на нещо новоизградено или чрез възстановяване на нещо премахнатото, или изпълнение на възложено по закон задължение, или чрез друго действие с оглед конкретиката на съответния правен спор, дали се иска бъдещо бездействие или бъдещо съдействие от ответника и т.н.

Спрямо тази квалификация съдът преценява дали установените чрез експертното заключение или следващите се по силата на закона конкретни действия/бездействия на ответника попадат във формулирания от ищеца петитум на иска по чл. 109 ЗС.

5.4. Яснота

87. Решение № 243/20.12.2023 г. по гр.г. № 124/2023 г. на ВКС, II г.о.

*[Редовност на исквата молба по ревандикационен
и негаторен иск]*

Въпрос:

Може ли, ако уважи негаторния иск, съдът да възложи на ответника извършването на действия, които са неясни и неконкретни по съдържание, поради което са неизпълними, или такива, които са фактически или правно невъзможни, включително когато изпълнението им е извън волята на ответника, и какви са правните последици от постановяване на такова решение?

Вид производство: чл. 290 ГПК

*Основание за допускане: чл. 280, ал. 1, т. 2, предл. 2
(2017)*

Докладчик: Веселка Марева

Резюмирал: ДН

Мотиви:

1. Преди да уважи иска по чл. 109 ЗС, съдът трябва да се убе-
ди, че действията, които глжи да извърши ответникът:

- са изпълними и
- са в състояние ефективно да защитят правото на ищеца.

2. С уважаването на иска по чл. 109 ЗС съдът не може да въз-
лага 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 кога-
то 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.

Отговор:

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.

.....

**88. Решение № 50110/20.01.2023 г. по гр.г.
№ 4712/2021 г. на ВКС, II г.о.**

*[Действия, на които може да бъде осъден
ответникът по негаторен иск]*

Въпрос:

Допустим ли е диспозитив за осъждане на ответника да изгради звукопоглъщаща ограда между своя имот и този на ищцата, без да са посочени конкретни параметри на тази мярка и без предварително да е изяснено какви ще са последиците от изграждането на такава ограда, и дали по този начини ще се постигне преустановяване на твърдяното от ищцата неправомерно въздействие върху собствения ѝ имот и по-конкретно върху необезпокояването му ползване?

Вид производство: чл. 290 ГПК

Основание за допускане: чл. 280, ал. 2, предл. 2 (2017)

Докладчик: Веселка Марева

Резюмирал: СС

Мотиви:

1. Както е посочено в мотивите на Тълкувателно решение № 4/06.11.2017 г. по тълк.г. № 4/2015 г. на ВКС, ОСГК:

! когато негаторният иск има осъдителен петитум от ответникът:

- да се въздържа от определени действия или
- да извърши определени незаместими или заместими действия,

то предмет на иска е реалното изпълнение на задължения, произтичащи от нарушаването на вещното право на ищеца, съответно възстановяването му в положението отпреди нарушението.

2. Приема се безпротиворечиво в практиката на Върховния касационен съд, че:

! търсената защита с иска по чл. 109 ЗС трябва:

- да съответства на нарушението и
- да се ограничава до преустановяване на онези действия или състояния, в които се състои неправомерното въздействие върху вещното право на ищеца, без да нарушава правната сфера на нарушителя и да ограничава необосновано неговите права.

3. Предмет на преценка от съда с оглед на конкретните установени по делото обстоятелства е:

- дали търсената от ищеца защита съответства по интензитета на нарушението и
- дали чрез нея ще се постигне преследваната цел.

4. Поради това:

! съдът не е напълно обвързан от формулирания петитум на иска по чл. 109 ЗС и може да осъди ответника:

- да преустанови извършването или

- да извърши само онези действия, които са достатъчни за адекватна защита на собствеността на ищеца.

5. Въз основа на горните разрешения се налага извод, че:

! преди да уважи иска по чл. 109 ЗС, съдът трябва да се убеди, че действията, които дължи да извърши или да не извършва ответникът, са изпълними и са в състояние ефективно да защитят правото на ищеца.

6. 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 на такива

- действия, които са фактически или правно невъзможни, включително когато изпълнението им е извън волята на ответника, а засяга права на трети, неучастващи в спора лица.

Ако ответникът бъде осъден да извърши такива действия, то постановеният диспозитив и съответно решението на съда са недопустими.

Отговор:

Преди да уважи иска по чл. 109 ЗС, съдът трябва да се убеди, че действията, които дължи да извърши или да не извършва ответникът, 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 на такива действия, които са фактически или правно невъзможни, включително когато изпълнението им е извън волята на ответника, а засяга права на трети, неучастващи в спора лица.

Ако ответникът бъде осъден да извърши такива действия, то постановеният диспозитив и съответно решението на съда са недопустими.

5.5. Цел

89. Решение № 365/03.01.2012 г. по гр.г. № 981/2010 г. на ВКС, I г.о.

*[Допустимост на съдебно решение по чл. 109 ЗС
при неизяснен петитум на исковата молба]*

Въпрос:

*Допустимо ли е решението, ако съдът не е изяснил
какъв резултат иска да постигне ищецът с иска по
чл. 109 ЗС?*

Вид производство: чл. 290 ГПК

Основание за допускане: чл. 280, ал. 2, предл. 2 (2017)

Докладчик: Маргарита Соколова

Резюмирал: ВС

Мотиви:

1. Касационното обжалване следва да се допусне по въпроса за допустимостта на въззивното решение в обжалваната част, предвид довода на касатора, че въззивният съд е излязъл извън рамката на търсената правна защита.

Заявеното от ищеца в исковата молба искане е да бъде премахнато преустройството на антре в северната част на сутерена в баня с тоалетна, а съдът е осъдил ответника да премахне изградената презградна стена под трегера в северната част на сутерена, с което е обособена баня с тоалетна.

2. В исковата молба ищецът твърди, че ответникът, сега касатор, без съгласие на ищеца предприел строителни работи в част от сутерена, като поставил стена на общия коридор, презграждайки го така, че да придаде трайно част от същия към ползваните от него две северни стаи в сутерена.

Твърди, че в тази част на коридора се намират:

- водомерът и
- спирателният кран на водоснабдителната инсталация на собствения му първи жилищен етаж от сградата.

3. С тези действия ищецът бил лишен от възможността при належаща нужда (аварийно) или при необходимост от текущ ремонт:

- да спре чрез съответния кран водоподаването към жилището си, както и
- да следи показанията и изправността на своя водомер.

4. Чрез други строителни работи ответникът приобщиц към стаите в северната половина на сутерена помещение, което не е негова изключителна собственост: антре към входа на сутерена от север, превърнато в баня с тоалетна.

Искането е да бъде премахнато:

- преграждането на общия коридор в сутерена, с което част от коридора е придадена трайно към двете северни стаи от същия етаж, и
- преустройството на антре в северната част на сутерена в баня с тоалетна.

5. Въззивният съд осъдил ответника да премахне изпълнените от него без съгласие строителни работи, една от които е преграждането на общия коридор в сутерена, с което част от коридора е придадена трайно към двете северни стаи от същия етаж.

В тази част (както и по третото заявено искане за премахване на изградения водопровод за обратна вода през дворното място) въззивното решение не е обжалвано от ответника и е влязло в сила: чл. 296, т. 2 ГПК, предл. 1.

6. С обжалваната част на въззивното решение съдът осъдил ответника да премахне изградената преградна стена под трегера в северната част на сутерена, с което е обособена баня с тоалетна.

7. По делото е установено, че с архитектурния проект за жилищната сграда вход за сутерена от северозападната ѝ фасада не е бил предвиден.

Такъв е обособен след построяване на сградата, в частта под терасата, който впоследствие бил зазидан.

8. След затваряне на Входа откъм дворното място чрез изграждане на стена под трегера, е обособено помещение баня с тоалетна, което на скицата към заключението на вещото лице (чл. 55 от първоинстанционното дело) е означено с буквите АБ-ВГА. Преградната стена е означена с буквите АГ.

9. Спирателният кран, с който се прекъсва подаването на вода за цялата сграда, включително за помещенията на ищеца, се намира в обособеното помещение баня и тоалетна.

10. Може да се приеме, че:

! недопустимо е това съдебно решение, с което съдът се е произнесъл по непредявен иск.

11. В случая въззивният съд е постановил решение, без да изясни заявеното искане дали ищецът, формулирайки петитума на иска по чл. 109 ЗС, е имал предвид осигуряване на достъп до спирателния кран именно чрез премахване на преградната стена под трегера, с което е обособена баня с тоалетна.

Видно от данните по делото и предимно от посочената скица е, че и след премахването на стената ищецът не би имал директен достъп до спирателния кран, тъй като той се намира в помещение, означено като такова на ответника и до което на ищеца не е осигурен достъп.

Отговор:

Недопустимо е това съдебно решение, с което съдът се е произнесъл по непредявен иск, без да изясни целта на заявеното от ищеца искане в петитума на исковата молба по чл. 109 ЗС.

5.6. Конкретност

**90. Решение № 60111/11.10.2021 г. по гр.г. № 923/2021 г.
на ВКС, I г.о.**

*[Съдържание на диспозитива на съдебно
решение по негаторен иск]*

Въпрос:

Може ли диспозитивът на постановеното по реда на чл. 109 ЗС решение да бъде бланкетен, без да възпроизвежда състоянието, в което следва да бъде възстановен обектът?

Вид производство: чл. 290 ГПК

Основание за допускане: чл. 280, ал. 1, т. 3 (2007)

Докладчик: Светлана Калинова

Резюмирал: СС

Мотиви:**1. Според настоящия състав:**

! при предявен по реда на чл. 109 ЗС иск за възстановяване състоянието на недвижим имот (обект) преди извършеното от ответника преустройство, състоянието, в което следва да бъде възстановен обектът, следва да бъде възпроизведено:

- в диспозитива или
- в скица (схема), респективно в архитектурен или инвестиционен проект, към които диспозитивът препраща.

2. Осъдителното съдебно решение подлежи на изпълнение (доброволно или принудително) и поради това в неговия диспозитив следва да бъдат посочени конкретните действия, които ответникът следва да извърши.

3. Както е прието в Решение № 23/14.02.2013 г. по гр.д. № 564/2012 г. на ВКС, II г.о.:

! В диспозитива на решението съдът следва да даде точен отговор на искането на всяка една от страните по спора, т.е. да съдържа информация:

- за вида на предявения иск,
- за търсената защита,
- за индивидуализиращите белези на спорното право, както и
- за конкретния резултат от проведения исков процес - дали искът е уважен, или отхвърлен.

4. Когато е предявен иск за защита на правото на собственост върху недвижим имот, имотът следва да бъде надлежно индивидуализиран, а:

! когато защитата на правото на собственост се търси по реда на чл. 109 ЗС и така предявеният иск е уважен, в диспозитива следва да се посочи:

- нарушението на правото на собственост (негативното въздействие върху имота) и

- начинът, по който то следва да бъде преодоляно, включително като се посочи състоянието на имота преди извършеното от ответника преустройство, което следва да бъде възстановено.

5. Съответстващо на изискванията на процесуалния закон е:

- и препращането към представен по делото архитектурен или инвестиционен проект, отразяващ състоянието на имота преди извършеното от ответника неоснователно въздействие, както

- и препращането към изготвени от вещи лица скици (схеми).

Но само при наличието на тези данни резултатът от проведения исков процес би съответствал на търсената защита и последиците от неоснователното въздействие върху имота на предявилото иска лице биха били преодоляни.

6. Още повече:

! без посочване на състоянието, в което имотът следва да бъде възстановен, на ответника би се вменило задължение да извърши действие, което е неясно, а оттам и невъзможно за извършване, т.е. изпълнението на съдебното решение (доброволно или принудително)

- би било невъзможно,
- или предоставено изцяло на преценката и волята на ответника, което в подобна хипотеза е несъответстващо на търсената правна защита.

7. При предявен по реда на чл. 109 ЗС иск за възстановяване състоянието на недвижим имот (обект) преди извършеното от ответника преустройство:

! състоянието, в което следва да бъде възстановен обектът, следва да бъде възпроизведено

- в диспозитива или
- в скица (схема), респективно
- в архитектурен или инвестиционен проект, към които диспозитивът препраща.

8. Осъдителното съдебно решение подлежи на изпълнение (доброволно или принудително) и поради това в неговия диспозитив следва да бъдат посочени конкретните действия, които ответникът следва да извърши.

Отговор:

Осъдителното съдебно решение при уважен иск по чл. 109 ЗС подлежи на изпълнение (доброволно или принудително) и поради това в неговия диспозитив следва да бъдат посочени конкретните действия, които ответникът следва да извърши.

5.7. Съразмерност

Решение № 458/09.07.2024 г. по гр.г. № 1722/2023 г. на ВКС, II г.о.

[Правомощия на съда, когато уважава негаторен иск]

Въпрос 1:

Може ли съдът при уважаване на иск по чл. 109 ЗС да възложи на ответника извършването на действия, чието изпълнение засяга права на трети, неучастващи в спора лица?

Вид производство: чл. 290 ГПК

Основание за допускане: чл. 280, ал. 1, т. 1 (2017)

Докладчик: Емилия Донкова

Резюмирал: ДН

Мотиви:

1. При уважаване на иск по чл. 109 ЗС съдът не може да възложи на ответника извършването на действия, чието изпълнение засяга права на трети, неучастващи в спора лица.

2. Този отговор се извежда от мотивите на Тълкувателно решение № 4/06.11.2017 г. по тълк.д. № 4/2015 г. на ВКС, ОСГК.

Относими са случаите, при които негативният иск да има осъдителен петитум:

- ответникът да се въздържа от определени действия или
- ответникът да извърши определени незаместими или замесими действия.

3. Тогава:

! предмет на иска е:

- реалното изпълнение на задължения, произтичащи от нарушаването на вещното право на ищеца, съответно
- възстановяването му в положението отпреди нарушението.

4. В трайната практика на ВКС се приема, че:

! търсената защита с иска по чл. 109 ЗС трябва:

- да съответства на нарушението и
- да се ограничава до преустановяване на онези действия или състояния, в които се състои неправомерното въздействие върху вещното право на ищеца, но
- да не нарушава правната сфера на нарушителя и
- да не ограничава необосновано неговите права.

5. Тази защита не може да засяга и права на трети, неучастващи в спора лица.

6. Постановената защита може да не съответства напълно на обема на търсената такава.

Достатъчно е собствеността на ищеца да получи адекватна защита, която включва извършването само на тези действия, които не ограничават необосновано:

- нито правната сфера на нарушителя,
- нито правата на трети лица.

7. В цитирания смисъл са:

Решение № 50110/20.01.2023 г. по гр.д. № 4712/2021 г. на ВКС, II г.о.,
Решение № 50056/10.07.2023 г. по гр.д. № 2598/2022 г. на ВКС, II г.о.,

Решение № 363/17.06.2024 г. по гр.г. № 1819/2023 г. на ВКС, I г.о.

8. Извадка от мотивите по същество:

Както е посочено при отговора на въпроса, обусловил допускането на касационно обжалване, съдът не може да възложи на ответниците извършването на действия, които засягат правата на трети лица. Адекватна защита на собствеността на ищците може да бъде постигната с осъждането на ответниците да премахнат заустването, прекъсващо преминаващото трасе на съществуващата канализационна мрежа, като свържат преминаващата в имота им канализация, обслужваща сградата, в която ищците притежават самостоятелни обекти на право на собственост.

С оглед дадения отговор на въпроса, по който е допуснато касационно обжалване, както и съобразявайки указанията по приложение на закона, дадени в Тълкувателно решение № 4/06.11.2017 г. по тълк.г. № 4/2015 г. на ОСГК на ВКС, следва да се заключи, че са правилни изводите на въззивния съд за наличие на предпоставките на чл. 109 ЗС за уважаване на искове. Тези изводи са неправилни в частта, с която е възложено на ответниците извършването на действия, чието изпълнение засяга правата на трети лица, неучастващи в спора – собствениците на поземлен имот с идентификатор ^{***}, в който се намира ревизионната шахта. Както е посочено при отговора на въпроса, обусловил допускането на касационно обжалване, съдът не може да възложи на ответниците извършването на действия, които засягат правата на трети лица. Адекватна защита на собствеността на ищците може да бъде постигната с осъждането на ответниците да премахнат заустването, прекъсващо преминаващото трасе на съществуващата канализационна мрежа, като свържат преминаващата в имота им канализация, обслужваща сградата, в която ищците притежават самостоятелни обекти на право на собственост.

Отговор:

При уважаване на иск по чл. 109 ЗС съдът не може да възложи на ответника извършването на действия, чието изпълнение засяга права на трети, неучастващи в спора лица.

Въпрос 2:

Обвързан ли е напълно съдът от формулирания петитум на иска по чл. 109 ЗС и може ли да осъди ответника да преустанови извършването или да извърши само онези действия, които са достатъчни за адекватна защита собствеността на ищеца?

Вид производство: чл. 290 ГПК

Основание за допускане: чл. 280, ал. 1, т. 1 (2017)

Докладчик: Емилия Донкова

Резюмирал: ДН

Мотиви:**9. Съдът:**

- не е напълно обвързан от формулирания петитум на иска по чл. 109 ЗС и
- може да осъди ответника да преустанови извършването или да извърши само онези действия, които са достатъчни за адекватна защита на собствеността на ищеца.

10. Този отговор се извежда от мотивите на Тълкувателно решение № 4/06.11.2017 г. по тълк.г. № 4/2015 г. на ВКС, ОСГК.

11. Постановената защита може да не съответства напълно на обема на търсената такава.

Достатъчно е собствеността на ищеца да получи адекватна защита, която включва извършването само на тези действия, които не ограничават необосновано:

- нито правната сфера на нарушителя,
- нито правата на трети лица.

12. В цитирания смисъл са:

Решение № 50110/20.01.2023 г. по гр.г. № 4712/2021 г. на ВКС, II г.о.,

Решение № 50056/10.07.2023 г. по гр.г. № 2598/2022 г. на ВКС, II г.о.,

Решение № 363/17.06.2024 г. по гр.г. № 1819/2023 г. на ВКС, I г.о.

Отговор:

Съдът не е напълно обвързан от формулирания петитум на иска по чл. 109 ЗС и може да осъди ответника да преустанови извършването или да извърши само онези действия, които са достатъчни за адекватна защита на собствеността на ищеца.

.....

**92. Решение № 255/24.04.2024 г. по гр.г. № 577/2023 г.
на ВКС, I з.о.**

[Обхват на защитата с негаторен иск]

Въпрос:

Дали защитата на собствеността с иск по чл. 109 ЗС следва да съответства на нарушението и да се ограничи само до преустановяването на тези действия или състояния, които пречат или смущават упражняването на правото на собственост на ищеца, без да ги надхвърлят и да препятстват неоснователно правата на ответника?

Вид производство: чл. 290 ГПК

Основание за допускане: чл. 280, ал. 1, т. 1 (2017)

Докладчик: Ваня Атанасова

Резюмирал: ДН

Мотиви:

1. Отговор на въпроса се съдържа в следните актове:

Тълкувателно решение № 4/06.11.2017 г. по тълк.г. № 4/2015 г. на ВКС, ОСГК,

Решение № 139/25.06.2010 г. по гр.г. № 457/2009 г. на ВКС, I з.о.,

Решение № 122/06.06.2014 г. по гр.г. № 6600/2013 г. на ВКС, I з.о.,

Решение № 3/09.02.2022 г. по гр.г. № 2139/2021 г. на ВКС, I з.о.,

Решение № 212/17.10.2014 г. по гр.г. № 2159/2014 г. на ВКС, I з.о.,

Решение № 135/21.11.2016 г. по гр.г. № 1072/2016 г. на ВКС, II г.о.

2. Приема се, че:

! защитата на собствеността с иск по чл. 109 ЗС следва:

- да съответства на нарушението и
- да се ограничи само до преустановяването на тези действия или състояния, които пречат или смущават упражняването на правото на собственост на ищеца, без да ги надхвърлят и да пречат неоснователно правата на ответника.

Настоящият състав споделя така формираната по въпроса практика.

3. Извадка от мотивите по същество:

Решението следва да бъде отменено, като неправилно в частта, с която е постановено, че подлежащите на извършване от ответницата необходими ремонтни действия са тези, посочени в исковата молба (да подмени цялата канализация от кухнята към банята, да премести канализацията и тоалетната си на място, отдалечено от общата за страните стена, както и да изгради собствен зид към банята), вместо което бъде постановено решение, с която ответницата да бъде осъдена да извърши следните хидроизолационни дейности: възстановяване на липсващи фуги между плочките, смяна на подовия сифон, уплътняване на отворите около крана за студена вода вляво от мивката, около канал-тръба с Ф 50 на мивката и около канал-тръба Ф 110 на тоалетната.

Отговор:

Защитата на собствеността с иск по чл. 109 ЗС следва да съответства на нарушението и да се ограничи само до преустановяването на тези действия или състояния, които пречат или смущават упражняването на правото на собственост на ищеца, без да ги надхвърлят и да пречат неоснователно правата на ответника.

**93. Решение № 60160/30.11.2021 г. по гр.г.
№ 1518/2021 г. на ВКС, I г.о.**

[Преценка законността на строежа]

Въпрос:

Дали следва да има съответствие между търсената защита по чл. 109 ЗС и вида на нарушението?

Вид производство: чл. 290 ГПК

Основание за допускане: чл. 280, ал. 1, т. 1 (2017)

Докладчик: Гълъбина Генчева

Резюмирал: СС

Мотиви:

1. В практиката на ВКС се приема, че защитата по чл. 109 ЗС трябва да съответства на нарушението:

Решение № 170/08.01.2019 г. по гр.г. № 65/2018 г. на ВКС, I г.о.,

Решение № 132/30.03.2010 г. по гр.г. № 66/2009 г. на ВКС,
II г.о.,

Решение № 430/27.10.2010 г. по гр.г. № 312/2010 г. на ВКС,
II г.о.,

Решение № 135/31.07.2014 г. по гр.г. № 334/2014 г. на ВКС,
I г.о.,

Решение № 139/25.06.2010 г. по гр.г. № 457/2009 г. на ВКС,
I г.о.

2. Тази практика следва да бъде съобразена и по настоящото дело след цялостна преценка на доказателствата относно действителното конструктивно състояние на процесната тераса.

Отговор:

Защитата по чл. 109 ЗС трябва да съответства на нарушението.

**94. Решение № 57/01.07.2019 г. по гр.г. № 3381/2018 г.
на ВКС, II г.о.**

[Постигане на адекватна защита с негаторен иск]

Въпрос:

С оглед вида на нарушението и естеството на извършените неоснователни действия, довели до увреждане субстанцията на имота, постига ли се адекватна защита на правото на собственост с предявяването на негаторен осъдителен иск за прекратяване на нарушението?

Вид производство: чл. 290 ГПК

Основание за допускане: чл. 280, ал. 1, т. 1 (2017)

Докладчик: Емилия Донкова

Резюмирал: СС

Мотиви:

1. Правната функция на негаторния иск е да защити правото на собственост срещу неоснователни въздействия и посегателства върху чужд имот.

2. При извършени неоснователни действия, довели до увреждане субстанцията на имота, тази защита не би могла да бъде постигната с предявяването на иск за ревандикация, тъй като с уважаването му имотът ще се върне:

- във владение на собственика,
- но в състояние, установено от действията на ответника.

3. В тази хипотеза адекватна защита на правото на собственост може да бъде постигната с предявяването на негаторен осъдителен иск:

- за прекратяване на нарушението, както и
- за възстановяване на състоянието преди нарушението.

Отговор:

При извършени неоснователни действия, довели до увреждане субстанцията на имота, адекватна защита на правото на собственост може да бъде постигната с предявяването на негаторен осъдителен иск за прекратяване на нарушението, както и за възстановяване на състоянието преди нарушението.

5.8. Премахване**95. Решение № 122/06.06.2014 г. по гр.г. № 6600/2013 г. на ВКС, I з.о.**

[Пропорционалност на защитата по негаторен иск]

Въпрос 1:

Следва ли решението по чл. 109 ЗС да се ограничи само до обема на правата на ищеца, или може да навлезе в правната сфера на ответника извън рамките на засегнатите права на ищеца, т.е. да се постанови премахване на цялата постройка, ако само части от нея навлизат в имота на ищеца, респективно – са разположени на по-малко отстояние от регулационната линия от допустимото?

Вид производство: чл. 290 ГПК

Основание за допускане: чл. 280, ал. 1, т. 3 (2007)

Докладчик: Светлана Калинова

Резюмирал: СС

Мотиви:

1. По реда на чл. 109 ЗС ищецът може да иска преустановяване на определено действие само доколкото същото му пречи

да упражнява в пълен обем притежаваното от него право на собственост.

По този ред не може да се навлиза в правната сфера на ответника по начин да се препятства упражняването на неговите права, ако то не засяга и не ограничава правата на ищеца.

2. Принадлежащата на ответника сграда може да бъде съборена само в онази част, която:

- засяга правата на ищеца и
- му пречи да ги упражнява.

3. Целта на производството е да бъде преустановено неправомерно поведение на ответника, но само в рамките, до които чрез него се уврежда правната сфера на ищеца.

Разпоредбата няма за цел да налага на ответника допълнителна санкция или ограничение.

Отговор:

Решението по чл. 109 ЗС следва да се ограничи само до обема на правата на ищеца и не може да навлезе в правната сфера на ответника извън рамките на засегнатите права на ищеца. Съдът не може да постанови премахване на цялата постройка, ако само част от нея навлиза в имота на ищеца, респ. е разположена на по-малко отстояние от регулационната линия от допустимото.

Въпрос 2:

Дали, ако една постройка е изградена със съгласието на собственика на съседния имот и търпяна от него повече от 40 години, неговият правопреемник има правото да иска премахването ѝ?

Вид производство: чл. 290 ГПК

Основание за допускане: чл. 280, ал. 1, т. 3 (2007)

Докладчик: Светлана Калинова

Резюмирал: СС

Мотиви:**4. Собствениците на съседни имоти:**

- могат да постигнат съгласие за застрояване на регулационната линия (дори и неформално) и
- са длъжни да съобразяват поведението си с това фактическо състояние, ако то е трайно установено.

5. Така постигнатото съгласие следва да обвързва и техните правоприменици, които придобиват собствеността с оглед:

- правното и
- фактическо

състояние на вещта, като съществуващите ограничения в ползването, включително и касаещи отстоянията и разположението на съществуващите в имота сгради, не представляват скрит недостатък на вещта, видими и известни за приобретателя.

6. Поради това следва да се приеме, че правото на собственост е придобито и с оглед съществуващите ограничения в ползването.

Отговор:

Ако постройката е изградена със съгласието на собственика на съседния имот и търпяна от него повече от 40 години, неговият правоприменик няма правото да иска премахването ѝ.

.....

**96. Решение № 83/15.03.2011 г. по гр.г. № 229/2010 г.
на ВКС, II г.о.**

*[Рискове от премахване
на извършеното строителство]*

Въпрос:

Следва ли при предявен по реда на чл. 109 ЗС иск за премахване на извършеното строителство да се изследва въпросът с практическата изпълнимост на едно такова премахване и с рисковете, които то носи за здравината и целостта на сградата, в хипотеза, при която с оглед конструкцията на сградата и самото извършване на строителството е довело до увреждания, което пък сочи на наличието на рискове от увреждане и при премахване на това строителство?

Вид производство: чл. 290 ГПК

Основание за допускане: чл. 280, ал. 1, т. 3 (2007)

Докладчик: Светлана Калинова

Резюмирал: СС

Мотиви:

1. Съгласно разпоредбата на чл. 109 ЗС:

! собственикът може да иска:

- прекратяване на всяко неоснователно действие, което му пречи да упражнява правото си, включително да иска
- премахване на извършено от друго лице строителство, което засяга собствения му имот,

като с такова право разполага и всеки един от собствениците на самостоятелни обекти в сграда, намираща се под режим на етажна собственост, ако е извършено преустройство, което засяга общите части на сградата.

2. Ако така извършеното строителство

- е незаконно и
- пречи на собственика да упражнява правото си в пълен обем, то следва да бъде премахнато.

3. Лицето, което го е извършило, е длъжно да го премахне по начин, който да не уврежда

- сградата като цяло, както и
- имота на предявилia иска етажен собственик.

4. Обстоятелството по какъв начин ще следва да се премахне строежът, т.е. ще бъде преустановено нарушението,

- принципно е ирелевантно за основателността на предявената по реда на чл. 109 ЗС претенция,

- освен ако по делото не бъде установено, че самото премахване на нарушението ще бъде вредно за вещта, не може да бъде извършено, без да бъде засегната здравината и целостта на цялата сграда,

т.е. че всяко следващо преустройство сочи на наличието на риск от увреждане на сградата.

5. В подобна хипотеза, при която премахването на преустройства, извършени в общи части на сградата,

- може да засегне правата и на други етажни собственици, които не участват в производството по делото и

- носи риск от увреждане на притежаваните от тях самостоятелни обекти в сградата,

съдът не може да постанови премахването, тъй като е недопустимо по съдебен ред да се предписва предприемане на действия, които биха застрашили целостта на имот, принадлежащ на трети, неучастващи в производството по делото лица, и тяхната сигурност.

6. Ако възстановяването на старото положение поради тази причина е невъзможно, за извършените преустройства, които засягат общи части на сградата, етажният собственик може да претендира обезщетение по реда на чл. 97 ЗС.

Отговор:

Обстоятелството по какъв начин ще следва да се премахне строежът, т.е. ще бъде преустановено нарушението, принципно е ирелевантно за основателността на предявената по реда на чл. 109 ЗС претенция, освен ако по делото не бъде установено, че самото премахване на нарушението ще бъде вредно за вещта, не може да бъде извършено, без да бъде засегната здравината и целостта на цялата сграда, т.е. че всяко следващо преустройство сочи на наличието на риск от увреждане на сградата.

В подобна хипотеза, при която премахването на преустройства, извършени в общи части на сградата, може да засег-

не правата и на други етажни собственици, които не участват в производството по делото и носи риск от увреждане на притежаваните от тях самостоятелни обекти в сградата, съгът не може да постанови премахването, тъй като е недопустимо по съдебен ред да се предписва предприемане на действия, които биха застрашили целостта на имот, принадлежащ на трети, неучастващи в производството по делото лица, и тяхната сигурност.

Ако възстановяването на старото положение поради тази причина е невъзможно, за извършените преустройства, които засягат общи части на сградата, етажният собственик може да претендира обезщетение по реда на чл. 97 ЗС.

.....

**97. Решение № 421/14.01.2011 г. по гр.г. № 928/2009 г.
на ВКС, II г.о.**

[Строеж на сграда отчасти в чужд имот]

Въпрос:

Съставлява ли строеж на сграда отчасти в чужд имот пречка за упражняване правото на собственост и пречене по смисъла на чл. 109 ЗС?

Вид производство: чл. 290 ГПК

Основание за допускане: чл. 280, ал. 1, т. 3 (2007)

Докладчик: Емануела Балевска

Резюмирал: СС

Мотиви:

1. В исковото производство по чл. 109 ЗС собственикът на недвижим имот търси защита срещу всяко трето лице, която, макар и да не оспорва правото му на собственик на имота, чрез конкретни действия или бездействия

- създава пречки за упражняване на правомощията на собственика, т.е.

- пренятства или ограничава възможността на собственика да се упражнява правото на собственост в определена степен.

2. В този аспект, преценката на съда за конкретни действия при конкретна хипотеза по цитираните дела, не може да се счита за практика, която безусловно може да се сподели за правилна или неправилна.

Посочената практика по цитираните:

Тълкувателно решение № 31/06.02.1985 г. по гр.г. № 10/1984 г. на ВС, ОСГК, и Решение № 1291/16.11.1992 г. по гр.г. № 1038/1992 г. на ВКС, IV г.о., постановено по спор за извършено незаконно строителство на регулационната граница, квалифицирано от съда като нарушаване правото на собственост на съседа, последното защитено с иска по чл. 109 ЗС и други решения на съдилищата, постановени в смисъл, че:

! „за успешното провеждане на иска по чл. 109 ЗС не е необходимо да е нарушена конкретна норма на закона, достатъчно е наличие на неоснователни действия, които да пречат на собственика да упражнява правото си на собственост“;

следва да се споделят като правилни и приложими в онези хипотези, когато безусловно е установено, че правото на собственост от гледна точка на ползване, владение, не може да се упражнява в определен обем.

3. Ако въпреки извършването на определени действия/бездействия, правомощията на собственика не се ограничават, респективно – засягат по начин да пренятстват възможността да се упражнява правото на собственост, то може да направи извод, че

! невинаги всяко негативно според собственика въздействие на собствеността води до уважаване на иска по чл. 109 ЗС.

4. В разглеждания случай фактите на навлизане в чуждия имот в минимална степен обща площ на навлизането от 0,78 кв. м (т.е. под 1 кв. м):

- без това навлизане в чуждата да застрашава в някаква степен собствеността или да пренятства упражняване на собственическите правомощия,

- без да ограничава възможността да се изгради ограда на имотната граница, правилно не са квалифицирани като действия, с които се пречи на „пълноценното“ упражняване на правото на собственост.

Отговор:

Невинаги всяко негативно според собственика въздействие на собствеността води до уважаване на иска по чл. 109 ЗС.

В разглеждания случай фактите на навлизане в чуждия имот в минимална степен обща площ на навлизането от 0,78 кв. м (т.е. под 1 кв. м) без това навлизане в чуждата да застрашава в някак-ва степен собствеността или да пречатства упражняване на собственическите правомощия, без да ограничава възможността да се изгради ограда на имотната граница, правилно не са квалифицирани като действия, с които се пречи на „пълноценното“ упражняване на правото на собственост.

.....

**98. Решение № 482/05.07.2010 г. по гр.г. № 946/2009 г.
на ВКС, I г.о.**

[Навлизане на стреха над съседен имот]

Въпрос:

Когато е налице твърдение за навлизане на стреха над съседен имот, необходимо ли е в исковата молба да се уточнява допълнително с какво това състояние пречи на собственика на съседния имот?

Вид производство: чл. 290 ГПК

Основание за допускане: чл. 280, ал. 1, т. 1 (2007)

Докладчик: Бонка Дечева

Резюмирал: СС

Мотиви:

1. Следва да се отчете, че фактът на попадане на стрехата на сградата, изградена на регулационната линия над имота на ищеца с 0,40 м напред, е достатъчно основание да се приеме, че е налице пречка за упражняване правото на ползване в пълен обем.

2. Собственикът на терена е собственик и на пространството над него и навлизането в това пространство на стрехата на съседа само по себе си съставлява достатъчно основание да се приеме, че е налице неоснователно действие по смисъла на чл. 109 ЗС:

- пречещо на собственика,
- което той не е длъжен да търпи, независимо от това дали ще застроява имота си и как.

Това е навлизане в чужд имот без съгласието на собственика му и винаги съставлява неоснователно действие, освен ако той не е дал изрично съгласие за това.

Отговор:

Фактът на попадане на стрехата на сградата, изградена на регулационната линия над имота на ищеца с 0,40 м напред, е достатъчно основание да се приеме, че е налице пречка за упражняване правото на ползване в пълен обем.

5.9. Преустройство

**99. Определение № 3980/30.08.2024 г. по гр.г.
№ 5212/2023 г. на ВКС, I г.о.**

*[Пропорционалност на осъждането при уважаване
на негаторен иск]*

Въпрос:

Длъжен ли е съдът да мотивира решението си по чл. 109 ЗС, като направи преценка дали преустановяването на неправомерното въздействие върху вещното право на ищеца е пропорционално на интересите на ответника, съответно дали защитата на спорното право съответства на нарушението?

Вид производство: чл. 288 ГПК

Основание за допускане: Не допуска

Докладчик: Атанас Кеманов

Резюмирал: ДП

Мотиви:

1. Негаторният иск, като иск за защита на собствеността, предоставя правна защита на правото на собственост срещу всяко пряко или косвено:

- неоснователно въздействие,
- посегателство или
- вредно отражение

над обекта на правото на собственост, което пречи на допустимото пълноценно ползване на вещта/имота според нейното предназначение.

2. С предявяването му се цели това неоснователно въздействие да бъде преустановено или да бъдат премахнати последиците от него.

3. Негов предмет може да е:

- не само несъществуването на сервитут,
- но и несъществуването на ограничени вещни права,
- както и несъществуването на всяко друго бреме върху имота, което да задължава собственика да търпи различни по характер въздействия върху имота, които само смущават упражняването на правото на собственост на ищеца повече от допустимото, но без да отнемат неговото владение.

Така Тълкувателно решение № 4/06.11.2017 г. по тълк.г. № 4/2015 г. на ВКС, ОСГК, мотиви.

4. Ако съдът приеме, че предявеният негаторен иск е основателен, той ще осъди ответника да се въздържа занаяпред от извършване на определени действия, с които се накърнява ищцовото право на собственост.

5. Ако въздействията или посегателствата, извършени неоснователно върху чужд имот, са довели до установяване на ново състояние в него, адекватна защита на собствеността може да се постигне само чрез предявяване на негаторен иск за осъждане на ответника:

- да отстрани и
- да премахне

състоянието, създадено в резултат от извършени по-рано нарушения на ищцовото право на собственост.

6. Търсената по исков ред защита трябва:

- да съответства на нарушението и
- да се ограничава с искане за преустановяване само на онези действия или състояния, в които се състои неправомерното въздействие върху вещното право на ищеца,
- без да нарушава правната сфера на нарушителя и да ограничава необосновано неговите права, но същевременно трябва
- да е от такова естество, че да осигури възстановяване правата на собственика в пълен обем.

7. Ако нарушението се изразява в изграждането на постройка или съоръжение и по делото се установи, че е налице възможност същите да бъдат преустроени при спазване на строителните правила и норми, то съдът следва:

- да постанови осъждане на ответника да извърши това преустройство,
- вместо да постанови цялостното им премахване, ако с тези действия ще бъде прекратено неправомерното въздействие върху вещното право на собственика.

8. В този смисъл:

Решение № 170/08.01.2019 г. по гр.г. № 65/2018 г. на ВКС, I з.о.,
Решение № 141/05.03.2024 г. по гр.г. № 3538/2022 г. на ВКС, II з.о.

Отговор:

Търсената по реда на чл. 109 ЗС защита трябва да съответства на нарушението и да се ограничава с искане за преустановяване само на онези действия или състояния, в които се състои неправомерното въздействие върху вещното право на ищеца, без да нарушава правната сфера на нарушителя и да ограничава необосновано неговите права, но същевременно трябва да е от такова естество, че да осигури възстановяване правата на собственика в пълен обем.

Ако нарушението се изразява в изграждането на постройка или съоръжение и по делото се установи, че е налице възможност същите да бъдат преустроени при спазване на строителните правила и норми, то съдът следва да постанови осъждане на ответника да извърши това преустройство, вместо да постанови цялостното им премахване, ако с тези действия ще бъде прекратено неправомерното въздействие върху вещното право на собственика.

.....

**100. Решение № 141/05.03.2024 г. по гр.г. № 3538/2022 г.
на ВКС, II г.о.**

*[Обхват на възможната защита
посредством негаторен иск]*

Въпрос:

Допустимо ли е съдът да осъди ответника по иск с правно основание чл. 109 ЗС да извърши определени фактически действия, които са обусловени от предварителното провеждане на административна процедура, в която да се прецени тяхното съответствие с действащите строителни правила и норми, каквато не е била извършена?

Вид производство: чл. 290 ГПК

Основание за допускане: чл. 280, ал. 1, т. 3 (2007)

Докладчик: Атанас Кеманов

Резюмирал: ДН

Мотиви:

1. Негаторният иск, като иск за защита на собствеността, 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 вещта според нейното предназначение.

2. С предявяването му се цели:

• това неоснователно въздействие да бъде преустановено или

- да бъдат премахнати последиците от него.

3. Негов предмет може да е:

- не само несъществуването на сервитут,
- но и несъществуването на ограничени вещни права,
- както и на всяко друго бреме върху имота, което да задължава собственика да търпи различни по характер въздействия върху имота, които само смущават упражняването на правото на собственост на ищеца повече от допустимото, но без да отнемат неговото владение.

Горното е съобразно мотивите на Тълкувателно решение № 4/06.11.2017 г. по тълк.г. № 4/2015 г. на ВКС, ОСГК.

4. Ако съдът приеме, че предявеният негаторен иск е основателен, той ще осъди ответника да се въздържа заанапред от извършване на определени действия, с които се накърнява ищцовото право на собственост.

Възможно е въздействията или посегателствата, извършени неоснователно върху чужд имот, да са довели до установяване на ново състояние в него.

Тогава адекватна защита на собствеността може да се постигне само чрез предявяване на негативен иск за осъждане на ответника да отстрани и премахне състоянието, създадено в резултат от извършени по-рано нарушения на ищцовото право на собственост.

И в двете хипотези се касае за фактически, а не за правни действия.

5. Търсената по исков ред защита трябва:

- да съответства на нарушението и
- да се ограничава с искане за преустановяване само на онези действия или състояния, в които се състои неправомерното въздействие върху вещното право на ищеца, без да нарушава правната сфера на нарушителя и да ограничава необосновано неговите права, но същевременно трябва

- да е от такова естество, че да осигури възстановяване правата на собственика в пълен обем.

6. Възможно е:

- нарушението да се изразява в изграждането на постройка или съоръжение и

- по делото да се установи, че е налице възможност същите да бъдат преустроени при спазване на строителните правила и норми.

Тогава съдът следва да постанови осъждане на ответника да извърши това преустройство, вместо да постанови цялостното им премахване, ако с тези действия ще бъде прекратено неправомерното въздействие върху вещното право на собственика.

Горното е съобразно Решение № 170/08.01.2019 г. по гр.г. № 65/2018 г. на ВКС, I г.о.

7. Възможно е за допустимостта на преустройството да е необходимо предварителното становище на държавен орган или общинската администрация, които да преценят дали то е съобразено с действащите строителни правила и норми, въз основа на което впоследствие да се изготви технически проект.

В тази хипотеза съдът:

- не може да постанови решение, с което да осъди ответника да извърши действията само въз основа на експертно заключение по допусната в хода на исковото производство СТЕ,

- а следва да изиска такова становище.

8. В горната хипотеза по аналогия следва да се приложи разпоредбата на чл. 201, ал. 1 ЗУТ.

Тя задължава съда, преди да даде указания на страните да изготвят проект за разделяне на урегулирания поземлен имот, да изиска становище от общинската (районната) администрация относно неговата поделяемост.

При отрицателно становище на администрацията следва да бъде постановено цялостно премахване на постройката или съоръжението.

10. Изработването и одобряването на проекта не следва да се извърши в рамките на исковото производство, а след приключването на делото.

Това е така, защото това е въпрос на изпълнение на влязлото в законна сила решение.

Касае се за заместимо действие, което може да бъде извършено:

- както от ответника,
- така и от ищеца, който е оправомощен от съдебния изпълнител по реда на чл. 526, ал. 1 ГПК.

Отговор:

Ако нарушението се изразява в изграждането на постройка или съоръжение и по делото се установи, че е налице възможност същите да бъдат преустроени при спазване на строителните правила и норми, то съдът следва да постанови осъждане на ответника да извърши това преустройство, вместо да постанови цялостното им премахване, ако с тези действия ще бъде прекратено неправомерното въздействие върху вещното право на собственика.

Възможно е за допустимостта на преустройството да е необходимо предварителното становище на държавен орган или общинската администрация, които да преценят дали то е съобразено с действащите строителни правила и норми, въз основа на което впоследствие да се изготви технически проект.

В тази хипотеза съдът не може да постанови решение, с което да осъди ответника да извърши действията само въз основа на експертно заключение по допусната в хода на исковото производство СТЕ, а следва да изиска такова становище.

При отрицателно становище на администрацията следва да бъде постановено цялостно премахване на постройката или съоръжението.

Изработването и одобряването на проекта не следва да се извърши в рамките на исковото производство, а след приключването на делото.

.....

**101. Решение № 170/08.01.2019 г. по гр.г. № 65/2018 г.
на ВКС, I г.о.**

[Негаторен иск във връзка с пътно съоръжение]

Въпрос:

Когато в производството по иск с правно основание чл. 109 ЗС бъде установено, че изграденото от ответника в съответствие с технически проекти и разрешение за строеж пътно съоръжение - канавка за отводняване на път от републиканската пътна мрежа, прегражда достъпа на пътни транспортни средства до собствения на ищеца поземлен имот, и по делото има данни, че съществува техническа възможност преграждането да бъде премахнато чрез законни преустройства на съоръжението, преди да се произнесе по основателността на иска за премахването на съоръжението, съдът следва ли да събере доказателства за възможността да бъде извършено такова преустройство, чрез което да се преустанови неоснователното действие?

Вид производство: чл. 290 ГПК

Основание за допускане: чл. 280, ал. 1, т. 3 (2007)

Докладчик: Владимир Йорданов

Резюмирал: СС

Мотиви:

1. Сезираният състав на ВКС намира, че отговорът на правния въпрос е положителен, защото такова разрешение дава възможност:

- неоснователното преграждане да бъде преустановено, като едновременно с това

- се запази целостта на републиканския път и
- се осигури безопасното му функциониране, за което по делото е установено, че отводнителното съоръжение е необходимо.

2. При установяване на възможност за преустановяване на преграждането чрез преработване на съоръжението в съответствие с техническите правила и норми, включително чрез заключение на съдебно-техническа експертиза, съдът следва да постанови осъждане на ответника

- да извърши такова преустройство,
- вместо да постанови цялостното премахване на съоръжението.

Отговор:

При установяване на възможност за преустановяване на преграждането чрез преработване на съоръжението в съответствие с техническите правила и норми, включително чрез заключение на съдебно-техническа експертиза, съдът следва да постанови осъждане на ответника да извърши такова преустройство, вместо да постанови цялостното премахване на съоръжението.

.....

**102. Решение № 87/23.03.2012 г. по гр.г. № 610/2011 г.
на ВКС, I г.о.**

[Спиране на строителството]

Въпрос:

Допустимо ли е съдът да постанови спиране на строителство, което е разрешено с влязъл в сила разрешение за строеж, и може ли граждански съд да разпорежда изменение на влязъл в сила архитектурен (работен) проект?

Вид производство: чл. 290 ГПК

Основание за допускане: чл. 280, ал. 1, т. 3 (2007)

Докладчик: Лидия Рикевска

Резюмирал: СС

Мотиви:

1. Според чл. 222 и сл. ЗУТ:

! спирането на строителство

- е извадено от компетентността на гражданския съд и
- е предоставено в правомощията на административен

орган,

който не може да бъде задължен да действа с разпореждане на граждански съд.

2. Спирането на строителството обаче трябва да се разграничи от спиране на строителни дейности като фактически действия, извършени въз основа на влязъл в сила административен акт.

3. И тогава, когато е издадено разрешение за строеж на името на ответника, извършените от него действия могат да накърнят правата на ищеца като собственик.

4. Както е прието и в Решение № 226/28.06.2010 г. по гр.г. № 347/2009 г. на ВКС, I г.о., постановено в производство по чл. 290 ГПК,

! засегнатият собственик не е лишен от защитата по чл. 109 ЗС и в случаите, когато административният акт

- е законосъобразен и валиден,
- но засяга права на трети лица,

които администрацията не е могла да съобрази при издаване на акта.

5. Ако на органите, компетентни да издадат архитектурен проект, строителен протокол и разрешително за строеж, не е било известно, че с тези актове се засягат чужди права, засегнатият носител на правото на собственост не е лишен от възможността да се защити чрез негаторния иск по чл. 109 ЗС.

6. Отговорът на втория въпрос е даден с Тълкувателно решение № 31/06.02.1985 г. по гр.г. № 10/1984 г. на ВС, ОСГК.

Не е допустимо чрез негаторния иск да се отменяват

- архитектурният (работният) проект,
- строителният протокол и
- други строителни книжа, както и
- разрешителното за строеж, което е меродавният за законността на строежа административен акт.

Ако тези актове засягат чужди права, засегнатият носител може да защити правото си на собственост и чрез негаторния иск по чл. 109 ЗС.

Отговор:

Съдът не може да постанови спиране на строителството, но може да постанови спиране на конкретни строителни действия, които фактически накърняват правата на ищеца по иск с правно основание чл. 109 ЗС като собственик. Граждански съд не може да разпорежда изменение на влязъл в сила архитектурен (работен) проект.

5.10. Сила на пресъдено нещо

**103. Решение № 11/27.02.2015 г. по гр.г. № 4854/2014 г.
на ВКС, I г.о.**

[Сила на съдебното решение по негаторен иск]

Въпрос:

Дали влязлото в сила съдебно решение (по иск с правно основание чл. 109 ЗС) разпростира пределите си и върху лице, което не е било страна по него, нито правопреемник на страна, а е било праводател на страна?

Вид производство: чл. 290 ГПК

Основание за допускане: чл. 280, ал. 1, т. 3 (2007)

Докладчик: Владимир Йорданов

Резюмирал: СС

Мотиви:

1. Въпросът е по приложението на чл. 220, ал. 1 ГПК (отм.) (на който съответства чл. 298, ал. 1 ГПК и чл. 298, ал. 2 ГПК): за субективните предели на силата на пресъдено нещо на влезлите в сила съдебни решения.

Извън въпроса остават хипотезите, уредени в чл. 220, ал. 1 ГПК (отм.) (на който съответства чл. 298, ал. 3 ГПК): решенията, постановени:

- по иски за гражданско състояние, включително
- по брачни иски,

за които е предвидено, че имат действие по отношение на всички.

2. Разпоредбата на чл. 220, ал. 1 ГПК (отм.) (както и на чл. 298, ал. 1 ГПК и чл. 298, ал. 2 ГПК) гласи, че:

! съдебните решения са задължителни за

- страните и
- техните наследници и правопреемници.

Правилото урежда изрично и изчерпателно адресатите на силата на пресъдено нещо.

3. Праводателите на страните не са посочени между лицата, за които решенията са задължителни.

Следователно съдебните решения не са задължителни за праводателите на страните: те не са обвързани от съдебните решения.

Отговор:

Съдебните решения не са задължителни за праводателите на страните. Последните не са обвързани от съдебните решения.

6. КОНКУРЕНЦИЯ С ДРУГИ ИСКОВЕ

6.1. Ревандикационен иск

6.1. Решение № 50021/07.03.2023 г. по гр.г. № 2130/2022 г. на ВКС, I з.о.

*[Иск за предаване на владението на недвижим имот,
намиращ се под чужда сграда]*

Въпрос:

Може ли с иск по чл. 108 ЗС да се иска предаване на владението на недвижим имот, намиращ се под чужда сграда, без да се иска премахване на сградата с иск по чл. 109 ЗС?

Вид производство: чл. 290 ГПК

Основание за допускане: чл. 280, ал. 1, т. 1 (2017)

Докладчик: Теодора Гроздева

Резюмирал: СС

Мотиви:

1. Настоящият състав на ВКС споделя приетото в Решение № 245/03.11.2014 г. по гр.г. № 483/2014 г. на ВКС, I з.о., че:

! когато се иска предаване на владението на земя, намираща се под чужда на ищеца сграда, без да се иска премахването на

сградата с иск по чл. 109 ЗС, искът за ревандикация може да бъде уважен само в установителната му част, но следва да бъде отхвърлен в осъдителната му част.

Това е така, тъй като в тази хипотеза ответникът не ползва терена пряко, а опосредено чрез ползването на постройката.

2. В този случай:

! ако бъде постановено решение за осъждане на ответника да предаде владението на мястото, върху което е разположена чуждата постройка, би се стигнало до невъзможност решението да бъде изпълнено принудително.

Това е така, защото принудителното изпълнение следва да се извърши само в рамките на изпълнителното основание.

В конкретния случай отнемането на владението на терен, върху който е разположена чужда постройка, може да бъде извършено само чрез премахването или преместването на постройката, за което обаче съдебният изпълнител не би имал изпълнително основание:

- при постановено съдебно решение за уважаване на иск по чл. 108 ЗС,
- без да е бил предявен и уважен иск по чл. 109 ЗС за премахване на постройката.

Отговор:

Когато се иска предаване на владението на земя, намираща се под чужда на ищеца сграда, без да се иска премахването на сградата с иск по чл. 109 ЗС, искът за ревандикация може да бъде уважен само в установителната му част, но следва да бъде отхвърлен в осъдителната му част.

Отнемането на владението на терен, върху който е разположена чужда постройка, може да бъде извършено само чрез премахването или преместването на постройката, за което обаче съдебният изпълнител не би имал изпълнително основание при постановено съдебно решение за уважаване на иск по чл. 108 ЗС, без да е бил предявен и уважен иск по чл. 109 ЗС за премахване на постройката.

**105. Решение № 50112/06.01.2023 г. по гр.г.
№ 567/2022 г. на ВКС, II з.о.**

[Ревандикация на реални части от поземлен имот]

Въпрос:

Дали не са очевидно неправилни изводите, че по реда на чл. 108 ЗС могат да бъдат ревандикирани реални части от поземлен имот, върху които са построени сграда, ограда и бетонова площадка, при положение че е отхвърлен искът по чл. 109 ЗС за премахване на същите постройки и подобрения?

Вид производство: чл. 290 ГПК

Основание за допускане: чл. 280, ал. 2, предл. 3 (2017)

Докладчик: Веселка Марева

Резюмирал: СС

Мотиви:

1. Според настоящия състав в така създадената ситуация се явява очевидно неправилен изводът на съда, че е основателна претенцията по чл. 108 ЗС за предаване на владението върху реална част от поземлен имот, върху която е разположена сграда, след като е отхвърлен с влязло в сила решение искът по чл. 109 ЗС между същите страни за премахването на тази сграда.

От една страна, невъзможно е на практика да бъде предадено владението върху поземлен имот, който е застроен със сграда, без ревандикацията да засяга и сградата.

От друга страна, в резултат на отхвърлянето на негативната претенция следва да се приеме, че частта от сградата, попадаща върху спорния терен (в случая с площ от 0,81 кв. м), не смущава правото на собственост на ищеца върху поземления имот и същата може да остане в имота му.

2. Ето защо уважаването на осъдителната част на претенцията по чл. 108 ЗС спрямо реалната част от ПИ ***, за-

ета от сградата на ответника, а именно триъгълник с площ 0,81 кв. м, оцветен в жълто на скицата на вещото лице, е очевидно неправилно.

По отношение на тази спорна реална част следва да бъде признато правото на собственост на ищеца, но да бъде отказано предаване на владението върху нея.

3. Спрямо реалната част с площ 19,90 кв. м, намираща се в северозападната граница на поземления имот и заета от ограда с дължина 15,90 м, решението не страда от очевидна неправилност.

Оградата:

- съставлява строеж по смисъла на § 5, т. 38 от ДР на ЗУТ,
- но не е сграда и е възможно да бъде предадено владението върху терена под нея, което на практика означава предаване на самата ограда.

Това разрешение не влиза в конфликт с изхода на спора по чл. 109 ЗС за премахването на оградата.

4. В създадената хипотеза евентуалното премахване на оградата ще е за сметка на ищеца, а не на ответника, както би било при уважен иск по чл. 109 ЗС.

По изложените съображения решението спрямо тази реална част следва да остане в сила.

5. Спрямо реалната част с площ 48,97 кв. м, заета от бетонова площадка, изводите на въззивния съд за уважаване претенцията по чл. 108 ЗС също не страдат от очевидна неправилност, а са правилни.

Бетоновата площадка:

- не представлява строеж по смисъла на § 5, т. 38 от ДР на ЗУТ,
 - тя е подобрение върху терена
- и след като е установено, че попада в собствения на ищеца поземлен имот, няма пречка да бъде ревандикуирана съответната част от поземления имот, върху която се намира това подобрение.

Затова обжалваното решение следва да остане в сила и в тази част.

Отговор:

Претенцията по чл. 108 ЗС за предаване на владението върху реална част от поземлен имот, върху която е разположена сгра-

да, е недопустима, след като е отхвърлен с влязло в сила решение искът по чл. 109 ЗС между същите страни за премахването на тази сграда.

От една страна, невъзможно е на практика да бъде предадено владението върху поземлен имот, който е застроен със сграда, без ревандикацията да засяга и сградата.

От друга страна, в резултат на отхвърлянето на негативната претенция следва да се приеме, че частта от сградата, попадаща върху спорния терен, не смущава правото на собственост на ищеца върху поземления имот и същата може да остане в имота му.

Допустимо е при това положение обаче осъждане на отговорника да предаде ограда и бетонова площадка, които не съставляват строеж по смисъла на § 5, т. 38 от ДР на ЗУТ.

.....

**106. Решение № 1/28.04.2016 г. по гр.г. № 3136/2015 г.
на ВКС, II г.о.**

*[Сила на съдебните решения при защита
на собствеността]*

Въпрос:

Допустим ли е последващ иск по чл. 109 ЗС между същите страни и за същия имот (обект) при наличие на предходно висящо дело по чл. 108 ЗС по спор за собствеността на процесното избено помещение, когато в хода на въззивното производство е искано спиране на делото, но такова е отказано?

Вид производство: чл. 290 ГПК

Основание за допускане: чл. 280, ал. 1, т. 3 (2007)

Докладчик: Емануела Балевска

Резюмирал: СС

Мотиви:

1. Допустимостта на съдебното решение се обуславя от надлежно упражнено право на иск.

Наличие на висящ спор за субективно материално право, идентично по съдържание, между същите страни и на същото основание, съгласно разпоредбата на чл. 299, ал. 1 ГПК подлежи на прекратяване.

Т.е. силата на пресъдено нещо е от категорията на абсолютните отрицателни процесуални предпоставки, които препятстват възможността за повторно предявяване на иска.

2. Съотношението на исковете по чл. 108 ЗС и чл. 109 ЗС следва да се разглежда като съотношение на преюдициалност, доколкото се касае до две успоредно протичащи съдебни искиви производства.

3. Искът по чл. 108 ЗС предполага:

- установяване със силата на пресъдено нещо принадлежността на правото на собственост на ищеца и
- възстановяване на отнетата фактическа власт, реализирана без основание от ответника.

4. Искът по чл. 109 ЗС осъществява:

- в рамките на същата посесорна защита, т.е.
- в рамките на защита на правото на собственост, защита от гледна точка на възможността титулярят на абсолютното вещно право на собственост да изисква от всяко лице да не пречи на упражняване на съдържанието на правото, а именно: владение, ползване и разпореждане с имота.

Формите на нарушение могат да бъдат различни и интензивността на засягане правото на собственост на ищеца може да бъде различна, но без да се изразява в отнемане на владението на имота.

5. Доколкото с нарушението на ответника, релевирано по исковата защита по чл. 109 ЗС, може да се приеме, че се оспорва и принадлежността на ищеца по отношение право на собственост на конкретния недвижим имот, то

! спорът за установяването на принадлежността на правото на собственост не може да се приеме, че е част от предмета на иска по чл. 109 ЗС.

Защитата на правото на собственост с иска по чл. 109 ЗС касае безспорно установената собственост.

6. Поради това са възможни различни хипотези, ако защитата на ответника касае и оспорване и принадлежността на правото на собственост:

- от обективно съединяване на искове,
- до спиране на делото по чл. 109 ЗС до приключване на висящ спор в производство по чл. 124, ал. 1 ГПК, респ. чл. 108 ЗС за собствеността.

Отговор:

Спорът за установяването на принадлежността на правото на собственост не може да се приеме, че е част от предмета на иска по чл. 109 ЗС. Защитата на правото на собственост с иска по чл. 109 ЗС касае безспорно установената собственост.

Поради това са възможни различни хипотези, ако защитата на ответника касае и оспорване и принадлежността на правото на собственост: от обективно съединяване на искове, до спиране на делото по чл. 109 ЗС до приключване на висящ спор в производство по чл. 124, ал. 1 ГПК, респ. чл. 108 ЗС за собствеността.

.....

**107. Определение № 513/19.10.2012 г. по ч.зр.г.
№ 518/2012 г. на ВКС, I г.о.**

*[Защита на собствеността при заемане на част
от имота от временна постройка]*

Въпрос:

Заемането на част от имота от временна постройка по смисъла на чл. 120 ППЗТСУ (отм.) нахвърнява ли владението, или само ограничава, смущава и пречи на пълноценното ползване на имота, при което правният интерес на собственика от защита на собствеността от воденето на иск по чл. 108 ЗС ли е, или на иск по чл. 109 ЗС?

Вид производство: чл. 274, ал. 3 ГПК

Основание за допускане: чл. 280, ал. 1, т. 2 (2007)

Докладчик: Владимир Йорданов

Резюмирал: СД

Мотиви:

1. Близък въпрос е зададен в Решение № 419/30.06.2009 г. по гр.д. № 1244/2008 г. на ВКС, II г.о., с което е прието, че иск по чл. 108 ЗС е допустим.

2. Приема се, че:

- ревандикационният иск (искът по чл. 108 ЗС) дава защита на отнето владение, а

- негаторният иск (искът по чл. 109 ЗС) дава защита в случаите, когато с действия, които не са владелчески, се смущава правото на ищеца да ползва своя имот.

В посочената хипотеза и с двата иска ищецът може да защити правото си на собственост.

3. Това, че с иска по чл. 109 ЗС ищецът може да иска премахване на постройка, която се държи без основание, не означава, че ищецът няма правна възможност да иска ревандикация.

4. В посочената в изведения въпрос хипотеза, че:

!ревандикационният иск (искът по чл. 108 ЗС), с който се дава защита на отнето владение, е допустим, доколкото се твърди, че с държането на временна постройка, която не е собственост на ответниците, се отнема владението на ищите.

5. Основателен е и доводът, че:

- съгласно § 6а от ПЗР на ППЗТСУ (отм.) временните постройки по чл. 120, ал. 4 ППЗТСУ (отм.) се премахват, ако не е възможно установяване на траен градоустройствен статут в съществуващия им вид при условията на разпоредбата и

- в тези случаи не следва временните постройки да се третираат като сгради.

Отговор:

Ревандикационният иск (искът по чл. 108 ЗС) дава защита на отнето владение, а негативният иск (искът по чл. 109 ЗС) дава защита в случаите, когато с действия, които не са владелчески, се смущава правото на ищеца да ползва своя имот. В посочената хипотеза и с двата иска ищецът може да защити правото си на собственост.

Това, че с иска по чл. 109 ЗС ищецът може да иска премахване на постройка, която се държи без основание, не означава, че ищецът няма правна възможност да иска ревандикация.

В посочената хипотеза ревандикационният иск, с който се дава защита на отнето владение, е допустим, доколкото се твърди, че с държането на временна постройка, която не е собственост на ответниците, се отнема владението на ищите.

.....

**108. Решение № 201/20.04.2011 г. по гр.г. № 1547/2010 г.
на ВКС, IV г.о.**

*[Сила на пресъдено нещо при отхвърляне
на иск за собственост]*

Въпрос:

Ползва ли се със сила на пресъдено нещо решението за отхвърляне на искове по чл. 108 ЗС и чл. 109 ЗС по отношение на заявена впоследствие претенция за обезщетяване на неоснователно обогатяване от ползването на същия имот между същите страни?

Вид производство: чл. 290 ГПК

Основание за допускане: чл. 280, ал. 1, т. 2 (2007)

Докладчик: Борис Илиев

Резюмирал: СС

Мотиви:

1. По посочения въпрос е констатирана противоречива съдебна практика.

Някои съдилища приемат, че когато ревандикационен иск бъде отхвърлен поради това, че ищецът не е собственик на имота, същият няма право на обезщетение за ползване на имота, собствеността му върху който е отречена.

Други (както в обжалваното въззивно решение) приемат, че може да се уважи иск за изравняване неоснователно обогатяване, въпреки влязлото в сила решение по чл. 108 ЗС, с което е отхвърлен иск за собственост по отношение на същия имот.

Сезираният състав на ВКС намира за правилна практиката, даваща положителен отговор на въпроса.

2. С решението, което отхвърля ревандикационна претенция, съдът отрича правото на собственост на ищеца в отношенията му с ответника.

Решението

- се ползва със сила на пресъдено нещо и
- е задължително за всички съдилища (чл. 297 ГПК).

Въпросът за собствеността, при същите факти, не може да се пререшава (чл. 299, ал. 1 ГПК).

3. Когато съдът отхвърли с влязло в сила решение ревандикационен иск, ищецът по този иск не може да има право срещу ответника за заплащане на обезщетение за неоснователно обогатяване от ползването на същата вещ.

Той би могъл да претендира придобиване на собствеността с друг способ и след влизане в сила на решението, с което правото му е отречено.

В този случай, ако правото му бъде установено, може да е основателна и претенцията за изравняване на неоснователно обогатяване.

4. Ако обаче тази претенция е заявена с твърдения, че ищецът е придобил собствеността, които твърдения вече са отречени с влязло в сила решение, съдът не може да признае ищецът за титуляр на вземане за обезщетение поради ползване на същия имот от ответника.

Отговор:

Когато съдът отхвърли с влязло в сила решение ревандигационен иск, ищецът по този иск не може да има право срещу ответника за заплащане на обезщетение за неоснователно обогатяване от ползването на същата вещ.

6.2. Иск за непълноти и грешки**109. Определение № 50444/01.11.2022 г. по гр.г.
№ 1834/2022 г. на ВКС, I г.о.**

[Произнасяне по непълноти и грешки в кадастралната карта при разглеждане на негаторен иск]

Въпрос:

Дали при предявен иск с правно основание чл. 109 ЗС съдът следва да се произнесе относно наличието на непълноти и грешки в кадастралната карта, ако такова самостоятелно производство не е проведено?

Вид производство: чл. 288 ГПК

Основание за допускане: Не допуска

Докладчик: Милена Даскалова

Резюмирал: СС

Мотиви:

1. По въпроса е налице практика на ВКС, която въззивният съд е съобразил.

Според т. 4 и т. 5 от Тълкувателно решение № 8/23.02.2016 г. по тълк.г. № 8/2014 г. на ВКС, ОСГК:

! искът по чл. 53 ЗКИР респ. чл. 54 ЗКИР не е специален иск, а иск за собственост към настоящия момент, затова:

- се включва в предмета на доказване по предявен иск за защита на собствеността и

- без изрично позоваване от заинтересованата страна за съществуването на грешка в кадастралната карта,

когато за разрешаване на правния спор по предявения иск трябва да се установи пространственият обхват на правото на собственост и дали то съответства на отразеното в кадастралната карта.

2. Производството по предявен иск с правно основание чл. 53, ал. 2 ЗКИР, изр. 2 (първоначална редакция), нов чл. 54, ал. 2 ЗКИР, не е обуславящо по смисъла на чл. 229, ал. 1, т. 4 ГПК за производството по предявен иск за собственост на същия имот.

Отговор:

Искът по чл. 53 ЗКИР респ. чл. 54 ЗКИР не е специален иск, а иск за собственост към настоящия момент.

Затова, когато за разрешаване на правния спор по предявения иск трябва да се установи пространственият обхват на правото на собственост и дали то съответства на отразеното в кадастралната карта, в предмета на доказване се включва и спорът за наличието на непълноти и грешки в кадастралната карта, който следва да се разглежда и без изрично позоваване от заинтересованата страна за съществуването на грешка в кадастралната карта.

6.3. Иск по чл. 64 ЗС

110. Определение № 349/19.07.2013 г. по ч.гр.г. № 3268/2013 г. на ВКС, I г.о.

*[Преюдициалност при иск срещу извършено
незаконно строителство]*

Въпрос:

При извършено незаконно строителство, предмет на иск по чл. 109 ЗС, за премахването му кое производство е преюдициално: това по чл. 109 ЗС или това по чл. 64 ЗС, в кое от двете производства следва да се разгледа въпросът за законосъобразността на строителните книжа?

Вид производство: чл. 274, ал. 3 ГПК

Основание за допускане: чл. 280, ал. 1, т. 3 (2007)

Докладчик: Бонка Дечева

Резюмирал: СС

Мотиви:

1. С Решение № 463/20.12.2011 г. по гр.г. № 109/2011 г. на ВКС, IV г.о., е прието, че по предявен иск за собственост ответникът е длъжен да изчерпи всичките си възражения.

Това се отнася както за иска по чл. 108 ЗС, така и за иска по чл. 109 ЗС.

2. Непредявените възражения се преклудират със силата на пресъдено нещо. Това е изискване и в новия ГПК, нормата на чл. 131 ГПК от който задължава ответника да изчерпи всичките си възражения срещу иска и обстоятелствата, на които се основават.

3. Възражението:

- че е суперфициарен собственик и
- че притежава правото да ползва терена, доколкото това е необходимо за използване на сградата,

е от категорията правоизключващи и/или правонамаляващи възражения по ревандикационния иск за предаване владението върху земята. Затова незаявените възражения по чл. 64 ЗС на ответника суперфициарен собственик се преклудират.

4. При преценка кой от двата иска е преюдициален:

- този по чл. 64 ЗС за признаване право на ползване върху терена, необходим за ползване на сградата, или
- този по чл. 109 ЗС за премахването ѝ като незаконен строеж, съдът съобразява следното.

5. В производството по чл. 109 ЗС съдът изследва законосъобразността на строителството дори то да е извършено със строителни книжа, ако засяга права на трети лица, които не са могли да участват в административното производство.

(Тълкувателно решение № 31/06.02.1985 г. по гр.г. № 10/1984 г. на ВС, ОСГК.)

6. Суперфициарна собственост може да се учреди не само със съгласието на собственика на терена.

7. Нормата на чл. 63 ЗС допуска собственост на сграда отделно от собствеността върху терена, без да уточнява способите за възникване на суперфициарни права.

Така собственикът на сградата, построена в чужд имот без съгласието на собственика на земята, може и е длъжен да противопостави всичките си възражения срещу премахване на сградата, включително и това, че е суперфициарен собственик с право по чл. 64 ЗС в производството по чл. 109 ЗС за премахването ѝ.

8. Осигуряването на ползването на дворното място по чл. 64 ЗС във всички случаи предполага и ограничения на правото на собственост върху дворното място, но дали те са в границите на законосъобразното и допустимото, е въпрос на изследване в производството по негаторния иск.

9. Следователно:

! двата иска: по чл. 109 ЗС и по чл. 64 ЗС, не са в зависимост на преюдициалност, а възраженията на суперфициарния собственик по негаторния иск, свързани с прилагане на нормата на чл. 64 ЗС, следва да се разгледат в производството по негаторния иск.

Отговор:

Двата иска: по чл. 109 ЗС и по чл. 64 ЗС, не са в зависимост на преюдициалност, а възраженията на суперфициарния собственик по негаторния иск, свързани с прилагане на нормата на чл. 64 ЗС, следва да се разгледат в производството по негаторния иск.

6.4. Иск по чл. 38а ЗЖСК**111. Решение № 74/22.03.2013 г. по гр.г. № 757/2012 г.
на ВКС, I г.о.**

[Иск за изваждане от обект в ЖСК]

Въпрос:

Легитимирани ли са член-кооператорите преди прекратяването на ЖСК да защитават правата си срещу трети лица с искове по чл. 108 ЗС и чл. 109 ЗС, вместо чрез прекия иск по чл. 38а ЗЖСК?

Вид производство: чл. 290 ГПК

Основание за допускане: чл. 280, ал. 1, т. 1 (2007)

Докладчик: Владимир Йорданов

Резюмирал: СС

Мотиви:

1. Въпросът е разрешен в противоречие с посоченото от жалбоподателя

Решение № 774/10.02.2011 г. по гр.г. № 643/2009 г. на ВКС, IV г.о., постановено по реда на чл. 290 ГПК, с което в отговор на повдигнат правен въпрос са съпоставени фактическите състави на иска по чл. 108 ЗС (на невладеещия собственик срещу владеещия несобственик) и на иска по чл. 38а ЗЖСК (на член-кооператора в ж.с.к. за разпределения му от ж.с.к. имот срещу всяко трето лице, което държи този имот на ж.с.к.), както и в противоречие с посочените:

Решение № 184/01.03.2010 г. по гр.г. № 65/2009 г. на ВКС, I г.о., постановено по реда на чл. 290 ГПК,

Решение № 424/13.07.2011 г. по гр.г. № 964/2009 г. на ВКС, I г.о., постановено по реда на чл. 290 ГПК, доколкото с тях са разгледани предназначението и фактическият състав на иска по

чл. 38а. ЗЖСК (иск на член-кооператорите в ж.с.к. за защита на владението върху обекти на ж.с.к., предоставени на член-кооператорите, когато то е нарушено или отнето от трети лица).

2. Докато ЖСК съществува, тя е собственик на всички имоти и правото на отделния член-кооператор да гържи разпределения му имот, след като е построен, съществува по отношение на ЖСК.

Затова ЖСК, а не член-кооператорът е легитимирана да предявява иска по чл. 108 ЗС срещу всяко трето лице, което упражнява върху имота фактическа власт без основание.

3. Но ЖСК може да бездейства.

В тази хипотеза законодателят е предоставил и на заинтересования член-кооператор, на който имотът е разпределен, възможност да го брани чрез иска по чл. 38а ЗЖСК: това е възможност на заинтересования член-кооператор да предяви пряко своите претенции към един чужд имот (на ЖСК)

- срещу всяко трето лице, което неоснователно го гържи,
- без участието на действителния собственик (ЖСК).

4. Искът по чл. 38а ЗЖСК е пряк, с него член-кооператорът може да предяви права, черпени от отношенията му с ЖСК, срещу всяко трето лице, което гържи имот, собственост на ЖСК, и при бездействието на ЖСК.

Отговор:

ЖСК, а не член-кооператорът е легитимиран да предявява иска по чл. 108 ЗС срещу всяко трето лице, което упражнява върху имота фактическа власт без основание.

6.5. Иск по чл. 80 ЗЗД

112. Определение № 395/29.07.2011 г. по ч.гр.г. № 671/2009 г. на ВКС, I г.о.

*[Съединяване на негаторен иск с иск за възлагане
на изпълнението]*

Въпрос:

Налице ли е правен интерес от предявяване на иск по чл. 80 ЗЗД, съединен при условията на евентуалност с иска по чл. 109 ЗС за осъждане на ответника да премахне последиците от извършени нарушения на правото на собственост?

Вид производство: чл. 274, ал. 3 ГПК

Основание за допускане: чл. 280, ал. 1, т. 3 (2007)

Докладчик: Дияна Ценева

Резюмирал: СС

Мотиви:

1. Разпоредбата на чл. 80 ЗЗД регламентира един от способите за защита на кредитора при неизпълнение на договорни задължения.

Когато длъжникът не изпълнява едно свое задължение, кредиторът има право да поиска от съда да му разреши:

- да извърши това действие вместо него или
- да отстрани това, което е било направено в нарушение на задължението за бездействие.

Предпоставка за предявяване на този иск е наличие на договор между страните, по който длъжникът не е изпълнил изцяло или отчасти задължението си по него в уговорения срок.

2. Задължението за премахване на последиците от неоснователните действия, с които се нарушава правото на собственост, няма договорен характер.

То се поражда за ответника от влизане в сила на осъдителното решение по чл. 109 ЗС.

3. С оглед на това:

! недопустимо е обективно съединяване на негативния иск по чл. 109 ЗС за премахване последиците от нарушенията на правото на собственост с иск по чл. 80 ЗЗД.

4. Осъдителното решение по чл. 109 ЗС подлежи на принудително изпълнение по реда на глава V от ГПК.

5. След образуване на изпълнителното производство съдебният изпълнител е длъжен:

- да покани длъжника да изпълни доброволно задължението си в двуседмичен срок и при неизпълнение на това задължение по искане на взыскателя може
- да оправомощи последния да извърши действието за сметка на длъжника.

Отговор:

Недопустимо е обективно съединяване на негаторния иск по чл. 109 ЗС за премахване последиците от нарушенията на правото на собственост с иск по чл. 80 ЗЗД.

7. СЪСОБСТВЕНОСТ

7.1. Другарство

**113. Определение № 4463/08.10.2024 г. по ч.гр.г.
№ 3517/2024 г. на ВКС, II з.о.**

*[Другарство на съсобствениците при
предявен негаторен иск]*

Въпрос:

Какво е другарството (задължително или факултативно) на съсобствениците на поземления имот по предявен срещу тях иск по чл. 109 ЗС за премахване на ограда?

Вид производство: чл. 274, ал. 3 ГПК

Основание за допускане: чл. 280, ал. 1, т. 1 (2017)

Докладчик: Веселка Марева

Резюмирал: ДН

Мотиви:

1. В практиката на ВКС се приема, че:

! В производството по иск по чл. 109 ЗС съсобствениците на имота, съставляващ източник на създаващото пречки състояние, са факултативни необходими другари.

2. Горното е съобразно следните актове:

Решение № 60111/11.10.2021 г. по гр.г. № 923/2021 г. на ВКС,
I г.о.,

Решение № 60098/14.01.2022 г. по гр.г. № 812/2021 г. на ВКС,
II г.о.,

Решение № 50124/08.12.2023 г. по гр.г. № 112/2022 г. на ВКС,
II г.о.

3. Уважаването на негаторен иск за премахване на трайно прикрепени към земята растения, сгради и изобщо всичко, което:

- по естествен начин или
- от действието на човека е трайно прикрепено към земята, засяга правната сфера на всички лица, притежаващи право на собственост върху съответния имот.

4. Съсобствениците на терена, които не са създали противоправното състояние в имота, имат самостоятелна процесуална легитимация да участват в производството като ответници.

Това е така, защото:

! липсата на активно поведение за отстраняване на противоправното състояние в имота означава поддържане на нарушението.

5. Съсобствениците са другари в процеса и решението следва да бъде еднакво по отношение на тях.

Това означава, че:

! са необходими другари по смисъла на чл. 216, ал. 2 ГПК:

- но не задължителни,
- а факултативни.

7. Задължителното необходимо другарство:

- ограничава правото на иск и
- е приложимо в изрично предвидените от закона случаи.

8. По отношение на иска по чл. 109 ЗС липсва норма, която да изисква задължителното участие на всички съсобственици:

- както на страната на ищеца,
 - така и на страната на ответника
- в производството по тези претенции.

9. По тази причина:

- другарството е факултативно и
- искът по чл. 109 ЗС може да бъде предявен не срещу всички, а само срещу част от съсобствениците, поддържащи нарушението, независимо че уважаването му засяга правната сфера и на неучастващите в процеса съсобственици.

10. Те могат, ако преценят, че изходът от спора е неблагоприятен за тях, да потърсят защита чрез отмяна на основание чл. 304 ГПК.

11. Тази практика следва да бъде приложена при решаване на сега повдигнатия процесуален спор.

12. Соченото от жалбоподателите Тълкувателно решение № 3/29.06.2017 г. по тълк.г. № 3/2016 г. на ВКС, ОСГК, се отнася за другарството между съпрузи по искове за собственост на имоти съпружеска имуществена общност.

В него се съдържат разяснения относно видовете другарство и именно те са послужили за мотивиране и на разрешението в цитираното по-горе решение.

13. Що се отнася до Решение № 14/22.02.2016 г. по гр.г. № 4205/2015 г. на ВКС, II г.о., то:

- касае другарството между съпрузи и
- е постановено преди тълкувателното решение, така че застъпената в него теза за задължително другарство е отречена с тълкувателния акт.

Отговор:

По отношение на иска по чл. 109 ЗС липсва норма, която да изисква задължителното участие на всички съсобственици както на страната на ищеца, така и на страната на ответника в производството по тези претенции.

Другарството е факултативно и искът по чл. 109 ЗС може да бъде предявен не срещу всички, а само срещу част от съсобствениците, поддържащи нарушението, независимо че уважаването му засяга правната сфера и на неучастващите в процеса съсобственици.

**114. Определение № 124/29.03.2022 г. по гр.г.
№ 4419/2021 г. на ВКС, II з.о.**

*[Иск за премахване на постройки в съседен
съсобствен имот]*

Въпрос:

Когато с исковата молба по чл. 109 ЗС се иска премахване на постройки, за които се твърди, че са незаконно построени на границата между два имота, трябва ли да бъдат конституирани като ответници всички съсобственици на поземления имот и процесните постройки и ако не са, следва ли постановеното решение да бъде отменено като недопустимо?

Вид производство: чл. 288 ГПК

Основание за допускане: Не допуска

Докладчик: Гергана Никова

Резюмист: СС

Мотиви:

1. Надлежен ответник по иска по чл. 109 ЗС се явява лицето, за което се твърди, че е създадо или поддържа състоянието, определено като създаващо пречки за пълноценното упражняване на правото на собственост от страна на ищците.

2. В Решение № 60098/14.01.2022 г. по гр.г. № 812/2021 г. на ВКС, II з.о., е прието, че:

! когато с предявен негативен иск се претендира премахване на трайно прикрепени към земята растения, сгради и изобщо всичко, което:

- по естествен начин или
- от действието на човека е трайно прикрепено към земята или постройката,

уважаването на иска чрез постановяване да се премахне съответното приращение неизбежно засяга правната сфера на

всички лица, притежаващи право на собственост върху съответния имот.

4. Доколкото евентуалното уважаване на иска неминуемо има за последица промяна в обекта на вещното право предвид унищожаването на обекти, които съгласно презумпцията на чл. 92 ЗС принадлежат на собственика, независимо от кого са извършени, то:

! тези от съсобствениците на терена, които са извън кръга на лицата, създали и впоследствие поддържащи противоправното състояние в имота, имат самостоятелна процесуална легитимация да участват в производството като ответници.

5. В производството по иск с правно основание чл. 109 ЗС:

- съсобствениците, които са създали и активно поддържат нарушението, и
- съсобствениците, проявяващи пасивност за отстраняване на нарушението,

имат положението на необходими другари по смисъла на чл. 216, ал. 2 ГПК.

Видът на другарството в случая е факултативно, а не задължително, защото по отношение на иска по чл. 109 ЗС липсва процесуалноправна норма, която да изисква задължителното участие на всички съсобственици (както на страната на ищеца, така и на страната на ответника) в производството по тези претенции.

6. Искът по чл. 109 ЗС може да бъде предявен не срещу всички, а само срещу част от съсобствениците, поддържащи нарушението, независимо че уважаването му ще засегне правната сфера и на неучастващите в процеса съсобственици.

Последното обаче ги легитимира, при преценка, че изходът от спора е неблагоприятен за тях, да потърсят защита, като поискат отмяна на влязлото в сила съдебно решение на основание чл. 304 ГПК.

Извършването на преценката дали решението, с което е уважен иск по чл. 109 ЗС, е неблагоприятно за неучаствалия в процеса съсобственик:

- е предоставено на неговата воля и

- В извършването ѝ и следващите се действия в резултат от нея той не може да бъде заместен от съсобственик, участвал в процеса.

По силата на чл. 26, ал. 2 ГПК съсобственикът, участвал в процеса като ответник, не е овластен да обжалва решението с доводи, черпени от неучастието на съсобственика му в производството.

Отговор:

В производството по иск с правно основание чл. 109 ЗС съсобствениците, които са създали и активно поддържат нарушението, и съсобствениците, проявяващи пасивност за отстраняване на нарушението, имат положението на необходими другари по смисъла на чл. 216, ал. 2 ГПК.

Видът на другарството в случая е факултативно, а не задължително, защото по отношение на иска по чл. 109 ЗС липсва процесуалноправна норма, която да изисква задължителното участие на всички съсобственици (както на страната на ищеца, така и на страната на ответника) в производството по тези претенции.

.....

115. Решение № 60098/14.01.2022 г. по гр.г. № 812/2021 г. на ВКС, II г.о.

[Негаторен иск срещу съсобственици]

Въпрос:

Искът по чл. 109 ЗС предоставя правна защита на правото на собственост срещу всяко неоснователно въздействие или създадено състояние, посегателство или вредно отражение над обекта на правото на собственост, което може да не накърнява владението, но ограничава.

Вид производство: чл. 290 ГПК

Основание за допускане: чл. 280, ал. 2, предл. 2 (2017)

Докладчик: Гургана Никова

Резюмирал: СС

Мотиви:

1. Искът по чл. 109 ЗС предоставя правна защита на правото на собственост срещу всяко неоснователно въздействие или създадено състояние, посегателство или вредно отражение над обекта на правото на собственост, което:

- може да не накърнява владението,
- но ограничава, смуцава и пречи на допустимото и пълноценно ползване на вещта от собственика според нейното предназначение.

2. Когато с предявен негативен иск се претендира премахване на трайно прикрепени към земята растения, сгради и изобщо всичко, което по естествен начин или от действието на човека е трайно прикрепено към земята или постройката, уважаването на иска чрез постановяване да се премахне съответното приращение неизбежно засяга правната сфера на всички лица, притежаващи право на собственост върху съответния имот.

3. Доколкото евентуалното уважаване на иска по чл. 109 ЗС неминуемо има за последица промяна в обекта на вещното право предвид унищожаването на обекти, които съгласно презумпцията на чл. 92 ЗС принадлежат на собственика независимо от кого са извършени, то:

! тези от съсобствениците на терена, които са извън кръга на лицата, създали и впоследствие поддържащи противоправното състояние в имота, имат самостоятелна процесуална легитимация да участват в производството като ответници.

Тя произтича от липсата на активно поведение за отстраняване на противоправното състояние в имота, с което по същество тези съсобственици се явяват лица, поддържащи нарушението и в този смисъл: легитимирани да отговарят по иска по чл. 109 ЗС.

4. В случай че в производството по иска по чл. 109 ЗС като ответници бъдат конституирани:

- както съсобствениците, които са създали и активно поддържат нарушението,
 - така и съсобствениците, проявяващи пасивност за отстраняване на нарушението,
- те добиват положението на другари в процеса.

С оглед естеството на правоотношението, решението на съда следва да бъде еднакво по отношение на тях, което ги определя като необходими другари по смисъла на чл. 216, ал. 2 ГПК.

5. Поставя се въпросът какъв е видът на другарството в случая: задължително или факултативно.

Тъй като със задължителното необходимо другарство се ограничава правото на иск, то е уредено като изключение и се прилага само в изрично предвидените от закона случаи.

По отношение на иска по чл. 109 ЗС липсва процесуалноправна норма, която да изисква задължителното участие на всички съсобственици (както на страната на ищеца, така и на страната на ответника) в производството по тези претенции.

По тази причина следва да се приеме, че другарството в случая е факултативно.

6. Искът по чл. 109 ЗС може да бъде предявен не срещу всички, а само срещу част от съсобствениците, поддържащи нарушението, независимо че уважаването му ще засегне правната сфера и на неучастващите в процеса съсобственици.

Последното обаче ги легитимира, при преценка, че изходът от спора е неблагоприятен за тях, да потърсят защита, като поискат отмяна на влязлото в сила съдебно решение на основание чл. 304 ГПК.

7. Извършването на преценката дали решението, с което е уважен иск по чл. 109 ЗС, е неблагоприятно за неучаствалия в процеса съсобственик, е предоставена на неговата воля и в извършването ѝ и следващите се действия в резултат от нея той не може да бъде заместен от съсобственик, участвал в процеса.

По силата на чл. 26, ал. 2 ГПК съсобственикът, участвал в процеса като ответник, не е овластен да обжалва решението с

доводи, черпени от неучастието на съсобственика му в производството.

Отговор:

Искът по чл. 109 ЗС може да бъде предявен не срещу всички, а само срещу част от съсобствениците, поддържащи нарушението, независимо че уважаването му ще засегне правната сфера и на неучастващите в процеса съсобственици.

Последното обаче ги легитимира, при преценка, че изходът от спора е неблагоприятен за тях, да потърсят защита, като поискат отмяна на влязлото в сила съдебно решение на основание чл. 304 ГПК.

.....

**116. Решение № 710/27.11.2025 г. по гр.г. № 3045/2025 г.
на ВКС, II г.о.**

*[Негаторен иск срещу съпрузи и възможност за отмяна
на влязлото в сила решение]*

Въпрос:

Какво е другарството при съпрузи в случаите на предявен негаторен иск за премахване на строителство в сграда в режим на съпругеска имуществена общност и разполага ли неучаствалият съпруг с право на отмяна по чл. 304 ГПК?

Вид производство: чл. 303 ГПК

Основание за допускане: Друго производство

Докладчик: Веселка Марева

Резюмирал: ВС

Мотиви:

1. Правото на отмяна по чл. 304 ГПК принадлежи на лице, спрямо което решението има сила, независимо че не е било страна по делото: чл. 216, ал. 2 ГПК.

2. Легитимирани да искат отмяна на това основание са само тези трети лица, които имат право на иск по делото като участници в неделимо спорно правоотношение, така че биха били необходими другари, ако бяха конституирани като главна страна в процеса.

3. Бездяловата съпружеска имуществена общност обосновава необходимо, но не задължително другарство на съпрузите при предявени:

- от и
- срещу

тях искове за собственост относно вещни права, придобити по време на брака, за които е приложима презумпцията на чл. 21, ал. 3 СК (Тълкувателно решение № 3/29.06.2017 г. по тълк.г. № 3/2016 г. на ВКС, ОСГК).

4. Негаторният иск по чл. 109 ЗС също е иск за защита на собствеността, но отрицателен.

5. Предмет на делото не е :

- нито правото на собственост върху (засегнатия) имот на ищеца,
- нито правото на собственост върху (пречещия) имот на ответника.

6. Предмет на делото е несъществуването на правото на ответника да въздейства върху вещта (виж т. 1 на Тълкувателно решение № 3/29.06.2017 г. по тълк.г. № 3/2016 г. на ВКС, ОСГК).

7. Затова:

! материалноправно легитимиран като ответник по иска по чл. 109 ЗС е този, който:

- осъществява или
- поддържа

неправомерно въздействие върху имота на ищеца и така накърнява правото му на собственост.

8. В случая твърдението на ищцата В.Т. е, че правото ѝ на

собственост е нарушено от З.Д. посредством извършваните от нея строително-монтажни работи.

9. Твърдения за някакви действия на нейния съпруг А.Д. не са въведени, а и всички книжа по делото, касаещи строителството, са издавани само на името на З.Д.

10. Според практиката на ВКС:

! съсобствениците на един имот са необходими другари като ответници по иск по чл. 109 ЗС, когато се претендира премахване на съсобствена сграда или на приращение към съсобствения имот.

В този смисъл виж:

Решение № 60098/14.01.2022 г. по гр.г. № 812/2021 г. на ВКС, II г.о., и

Определение № 4463/08.10.2024 г. по ч.гр.г. № 3517/2024 г. на ВКС, II г.о.

11. Същото се отнася и до съпрузите, когато се касае до имот, притежаван в съпружеска имуществена общност.

(Решение № 146/22.10.2018 г. по гр.г. № 2398/2018 г. на ВКС, I г.о.)

12. Несъмнено е, че в такъв случай решението предизвиква промяна в правото на собственост.

13. Неучаствалият съпруг е обвързан от него и разполага с правото по чл. 304 ГПК.

14. В случай като настоящия:

! когато:

- се претендира и
- е постановено

спиране на строителни работи върху имот съпружеска имуществена общност, решението не води до промяна на обекта на правото на собственост.

15. Поради това правната сфера на неучаствалия съпруг не е засегната:

- той няма качеството на необходим другар и
- той не разполага с правото да иска отмяна по чл. 304 ГПК.

16. Извадка от мотивите:

Делото е образувано по молба на А. Д. Д. за отмяна на влязло в сила Решение № 159/17.03.2025 г. по гр.г. № 5318/2023 г. на ВКС, I г.о., на основание чл. 304 ГПК. С решението З. С. Д. е осъдена на

основание чл. 109 ЗС да преустанови противоправното си поведение, с което смуцава упражняване правото на собственост на ищцата В. Х. Т. върху собствения ѝ недвижим имот: вилна сграда № 126 ... като преустанови извършването на строително - монтажни работи (СМР) по изграждане на вилна сграда № 130 в същия УПИИ ..., които са в противоречие с нормативно изискуемите отстояния до вила № 126 и за височина на вила № 130 и предвиденото застрояване за тази вила в подробния устройствен план и специфичните правила за този УПИИ.

Молителят твърди, че е съпруг на ответницата по иска З. С. и вилната сграда, спрямо която е постановено спиране на СМР, представлява съпружеска имуществена общност. Тъй като действията, които З. Д. е осъдена да предприеме, засягат правната сфера на нейния съпруг, а той не е участвал в процеса, затова претендира отмяна на решението.

Отговор:

Материалноправно легитимиран като ответник по иска по чл. 109 ЗС е този, който осъществява или поддържа неправомерно въздействие върху имота на ищеца и така накърнява правото му на собственост.

Съсобствениците на един имот са необходими другари като ответници по иск по чл. 109 ЗС, когато се претендира премахване на съсобствена сграда или на приращение към съсобствения имот.

Същото се отнася и до съпрузите, когато се касае за имот, притежаван в съпружеска имуществена общност. Несъмнено е, че в такъв случай решението предизвиква промяна в правото на собственост.

Неучаствалият съпруг е обвързан от него и разполага с правото по чл. 304 ГПК.

Когато се претендира и е постановено спиране на строителни работи върху имот съпружеска имуществена общност, решението не води до промяна на обекта на правото на собственост.

**117. Определение № 953/05.03.2024 г. по ч.гр.г.
№ 358/2024 г. на ВКС, I з.о.**

[Негаторен иск за премахване на сграда в СИО]

Въпрос:

Когато е предявен осъдителен негаторен иск за отстраняване и премахване на последиците от извършени нарушения на правото на собственост, които предполагат частично или цялостно премахване на сгради, придобити в условията на съпругеска имуществена общност, необходими другари ли са съпрузите?

Вид производство: чл. 274, ал. 2 ГПК

Основание за допускане: Друго производство

Докладчик: Атанас Кеманов

Резюмирал: ТР

Мотиви:

1. В Решение № 60098/14.01.2022 г. по гр.г. № 812/2021 г. на ВКС, II з.о., е прието, че:

! когато с предявен негаторен иск се претендира премахване на трайно прикрепени към земята:

- растения,
- сгради и
- изобщо всичко, което по естествен начин или от действието на човека е трайно прикрепено към земята или постройката,

уважаването на иска чрез постановяване да се премахне съответното приращение неизбежно засяга правната сфера на всички лица, притежаващи право на собственост върху съответния имот.

2. Доколкото евентуалното уважаване на иска неминуемо има за последица промяна в обекта на вещното право, то тези от съсобствениците на терена, които са извън кръга на лицата:

- създали и
- впоследствие поддържащи

противоправното състояние в имота, имат самостоятелна процесуална легитимация да участват в производството като ответници.

3. Легитимацията произтича от липсата на активно поведение за отстраняване на противоправното състояние в имота, с което по същество тези съсобственици се явяват лица, поддържащи нарушението, и в този смисъл са легитимирани да отговарят по иска по чл. 109 ЗС.

4. Според същата практика на ВКС:

! В случай че в производството по иска по чл. 109 ЗС като ответници бъдат конституирани:

- както съсобствениците, които са създали и активно поддържат нарушението,
- така и съсобствениците, проявяващи пасивност за отстраняване на нарушението, те добиват положението на другари в процеса.

С оглед естеството на правоотношението, решението на съда следва да бъде еднакво по отношение на тях, което ги определя като необходими другари по смисъла на чл. 216, ал. 2 ГПК.

5. Другарството е факултативно.

6. Искът по чл. 109 ЗС може да бъде предявен:

- не срещу всички,
- а само срещу част от съсобствениците, поддържащи нарушението,

независимо че уважаването му ще засегне правната сфера и на неучастващите в процеса съсобственици.

7. Последното обаче ги легитимира, при преценка, че изходът от спора е неблагоприятен за тях, да потърсят защита, като поискат отмяна на влязлото в сила съдебно решение на основание чл. 304 ГПК.

8. Същото разрешение следва да се приеме и тогава, когато е предявен осъдителен негаторен иск за отстраняване и премахване на последиците от извършени нарушения на правото на собственост, които предполагат частично или цялостно пре-

махване на сгради, които са придобити в условията на съпружеска имуществена общност.

В тази хипотеза следва да се приеме, че:

1. неучаствалият в делото съпруг ще бъде обвързан от правните последици на решението, защото поради естеството на спорното правоотношение то е еднакво за двамата съпрузи.

(Решение № 146/22.10.2018 г. по гр.г. № 2398/2018 г. на ВКС, I г.о.)

Отговор:

Когато е предявен оспорителен негативен иск за отстраняване и премахване на последиците от извършени нарушения на правото на собственост, които предполагат частично или цялостно премахване на сгради, придобити в условията на съпружеска имуществена общност, съпрузите са необходими фактативни другари.

7.2. Паркоместа

118. Решение № 57/29.06.2021 г. по гр.г. № 3007/2020 г. на ВКС, II г.о.

*[Разпределение на ползването на двора
чрез обособяване на паркоместа]*

Въпрос:

Дали при извършено от първоначалните съсобственици разпределение на ползването на двора чрез обособяване на паркоместа и сключени след това от тях сделки, с които прехвърлят на други лица идеални части от поземления имот, е допустимо последващ приобретател на идеални части от поземления имот да защитава чрез иск по чл. 109 ЗС възможността да ползва незастроената част от двора, върху която са разположени паркоместа?

Вид производство: чл. 290 ГПК

Основание за допускане: чл. 280, ал. 1, т. 3 (2007)

Докладчик: Веселка Марева

Резюмирал: СС

Мотиви:

1. За да се отговори, е необходимо да се разгледат възможните две хипотези.

2. Когато:

- в дворното място е построена сграда в режим на етажна собственост и

- всички собственици на самостоятелни обекти притежават и съответни идеални части от дворното място, то незастроена част на дворното място представлява обща част на сградата.

Начинът на ползване и управлението на тази незастроена част се определя по решение на Общото събрание на собствениците в етажната собственост по реда на ЗУЕС.

3. Съгласно чл. 5, ал. 1, т. 1 ЗУЕС:

! собствениците на самостоятелни обекти:

- имат право да използват общите части на сградата по предназначение,

- но същевременно са длъжни съгласно чл. 6, ал. 1, т. 1 ЗУЕС да не пречат на другите собственици да ползват общите части.

От компетентност на Общото събрание на собствениците е вземането на решения относно използването на общите части – чл. 11, ал. 1, т. 10, б. „и“ ЗУЕС.

4. Когато не всички собственици на самостоятелни обекти в сградата - етажна собственост притежават идеални части от дворното място, то незастроена част на дворното място няма статут на обща част по смисъла на чл. 38 ЗС.

Тогава ползването на този двор се извършва по реда на чл. 32, ал. 1 ЗС:

- по решение на съсобствениците, притежаващи повече от половината от вещта, а при непостигане на мнозинство въпросът

- се решава от съда по реда на чл. 32, ал. 2 ЗС.

Ако няма възможност всички съсобственици да ползват съсобствения двор, то лишените от ползване имат право на обезщетение по чл. 31, ал. 2 ЗС.

5. По отношение на местата за паркиране изрично в този смисъл е уредбата на чл. 43, ал. 3 ЗУТ (ДВ бр. 101/2015 г.):

- ако урегулираният поземлен имот е обща част на сградата - етажна собственост, то местата за паркиране се разпределят от Общото събрание на етажните собственици;

- ако земята не е обща част на сградата, то паркирането се осигурява чрез разпределение на ползването на свободната дворна площ, която не е необходима за ползване на сградата по предназначение.

6. Когато незастроената част на двора е предназначена за места за паркиране и липсва решение на Общото събрание на етажните собственици за ползването на тази обща част или взетото решение е отменено по реда на чл. 40 ЗУЕС (първата горепосочена хипотеза).

Ако няма разпределение на ползването на двора по чл. 32 ЗС (втората хипотеза), то съсобственикът, който е лишен от възможността да ползва двора за паркиране, би могъл да се защитава с иск по чл. 109 ЗС, ако спрямо него се извършват неоснователни действия, с които му се пречи да упражнява правото си на собственост.

7. Защитата с негативния иск е допустима в тези случаи, защото за ищеца не съществува друг ред да постигне реализация на правото си: той сам не би могъл:

- нито да свика Общо събрание на етажните собственици,
- нито може да извърши разпределение на ползването, след като не притежава повече от половината от вещта.

Отговор:

По отношение на местата за паркиране изрично в този смисъл е уредбата на чл. 43, ал. 3 ЗУТ (ДВ бр. 101/2015 г.) – ако

урегулираният поземлен имот е обща част на сградата - етажна собственост, то местата за паркиране се разпределят от Общото събрание на етажните собственици; ако земята не е обща част на сградата, то паркирането се осигурява чрез разпределение на ползването на свободната дворна площ, която не е необходима за ползване на сградата по предназначение.

Когато незастроената част на двора е предназначена за места за паркиране и липсва решение на Общото събрание на етажните собственици за ползването на тази обща част или взетото решение е отменено по реда на чл. 40 ЗУЕС (първата горепосочена хипотеза), респективно, ако няма разпределение на ползването на двора по чл. 32 ЗС (втората хипотеза), то съсобственикът, който е лишен от възможността да ползва двора за паркиране, би могъл да се защитава с иск по чл. 109 ЗС, ако спрямо него се извършват неоснователни действия, с които му се пречи да упражнява правото си на собственост.

Защитата с негаторния иск е допустима в тези случаи, защото за ищеца не съществува друг ред да постигне реализация на правото си – той сам не би могъл да свика Общо събрание на етажните собственици, нито може да извърши разпределение на ползването, след като не притежава повече от половината от вещта.

7.3. Строеж

**Определение № 1695/04.04.2025 г. по гр.г.
№ 2943/2024 г. на ВКС, I г.о.**

*[Постройка в общ съсобствен имот без съгласие
от останалите съсобственици]*

Въпрос:

Изграждането на постройка в съсобствен имот, ако изграденото се намира в част от дворното място, определена за общо ползване за всички съсобственици, без да е учредено право на строеж от съсобственика и без да е дадено съгласие за изграждането на обекта, представлява ли неоснователно действие на ответника, което създава пречки за съсобственика да упражнява правото на собственост в неговия пълнен обем?

Вид производство: чл. 288 ГПК

Основание за допускане: Не допуска

Докладчик: Атанас Кеманов

Резюмирал: ДН

Мотиви:

1. Негаторният иск, като иск за защита на собствеността, 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 вещта според нейното предназначение.

2. С предявяването му се цели:

- да бъде преустановено неоснователно въздействие или
- да бъдат премахнати последиците от него.

3. Негов предмет може да е:

- не само несъществуването на сервитут,
- но и несъществуването на ограничени вещни права,
- както и несъществуването на всяко друго бреме върху имота, което да задължава собственика да търпи различни по характер въздействия върху имота.

4. Тези въздействия:

- само смуцават упражняването на правото на собственост на ищеца повече от допустимото, и
- не отнемат неговото владение.

5. Понякога естеството на извършеното от ответника нарушение е такова, че е ясно, че с него се пречи на собственика да упражнява правото си в пълен обем.

6. Съобразно мотивите на Тълкувателно решение № 4/06.11.2017 г. по тълк.г. № 4/2015 г. на ВКС, ОСГК, такива са следните случаи:

- ответникът осъществява действия в собствения на ищеца имот или поддържа създадени в резултат на такива действия състояния в имота, без да има облигационно, пълно или ограничено вещно право или сервитут върху този имот,
- действията на ответника са в нарушение на строителни или санитарно-хигиенни правила и норми, които са установени в закона единствено с оглед осигуряване на възможност за пълноценно ползване на съседните имоти по предназначение или за запазване на живота и здравето на живеещите в определено населено място или част от него.

7. Следва да се приеме, че:

! строеж, извършен само от единия съсобственик в съсобствен имот:

- без надлежно учредено право на строеж и
- без да е давано съгласие за построяването от другия съсобственик,

съставлява неоснователно действие, което създава пречки на другия съсобственик да упражнява правото си на собственост в неговия пълен обем, ако ползването на дворното място не е било разпределено.

8. Горното е съобразно Решение № 115/30.10.2020 г. по гр.г. № 3769/2019 г. на ВКС, I г.о.

9. В тази хипотеза ответникът (съсобственикът) осъществява действия в собствения на ищеца имот, без да има ограничено вещно право върху този имот, което нарушение по безусловен начин пречи на последния да упражнява правото си в пълен обем.

10. Другият съсобственик 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.

11. По същия начин следва да се сложат нещата и тогава, когато:

- съсобствениците са си разпределили ползването на дворното място,
- а построеното попада в площ, която е отредена за общо ползване.

12. Извадка от мотивите по същество:

В процесния случай се установява, че построеното попада под терасата, като разстоянието от терена до плочата е около 1,2 м - 1,3 м, докато разгледаните в останалите две хипотези се касае за постройка, която е изградена в незастроената част на дворното място, обективно намаляваща площта, която другият съсобственик може да ползва. Това означава, че осъществено от ответника нарушение не е от тази категория, от която става ясно по безспорен начин, че с него се пречи на собственика да упражнява правото си в пълен обем. Това означава, че в тежест на ищеца е да установи, че нарушението създава пречки за собственика да упражнява правото си на собственост в неговия пълен обем.

Отговор:

Строеж, извършен само от единия съсобственик в съсобствен имот без надлежно учредено право на строеж и без да е давано съгласие за построяването от другия съсобственик, съставлява неоснователно действие, което създава пречки на другия съсобственик да упражнява правото си на собственост в неговия пълен обем, ако ползването на дворното място не е било разпределено.

По същия начин следва да се сложат нещата и тогава, когато съсобствениците са си разпределили ползването на дворното място, а построеното попада в площ, която е отредена за общо ползване.

**120. Решение № 716/02.12.2024 г. по гр.г. № 718/2024 г.
на ВКС, I з.о.**

*[Пречки в съсобствен имот при изграждане
на постройка без учредено право на строеж]*

Въпрос:

Изграждането на постройка в съсобствен имот, без да е учредено право на строеж от съсобственика, без да е дадено съгласие за изграждането на обекта, представлява ли неоснователно действие на ответника и създава ли пречки за другия съсобственик да упражнява правото си на собственост в пълен обем, както и длъжен ли е ищецът в този случай да доказва с какво конкретно изградената постройка създава реална и обективна пречка да упражнява правото си на собственост?

Вид производство: чл. 290 ГПК

Основание за допускане: чл. 280, ал. 1, т. 1 (2017)

Докладчик: Атанас Кеманов

Резюмирал: ВС

Мотиви:

1. Негаторният иск, като иск за защита на собствеността, 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 вещта/имота според нейното предназначение.

2. С предявяването му се цели това неоснователно въздействие:

- да бъде преустановено или

- да бъдат премахнати последиците от него.

3. Негов предмет може да е:

- не само несъществуването на сервитут,
- но и несъществуването на ограничени вещни права,
- както и на всяко друго бреме върху имота, което да задължава собственика да търпи различни по характер въздействия върху имота, които само смущават упражняването на правото на собственост на ищеца повече от допустимото, но без да отнемат неговото владение.

4. Понякога естеството на извършеното от ответника нарушение е такова, че е ясно, че с него се пречи на собственика да упражнява правото си в пълен обем.

5. Такива са следните случаи:

- ответникът осъществява действия в собствения на ищеца имот или поддържа създадени в резултат на такива действия състояния в имота, без да има облигационно, пълно или ограничено вещно право или сервитут върху този имот,
- действията на ответника са в нарушение на строителни или санитарно-хигиенни правила и норми, които са установени в закона единствено с оглед осигуряване на възможност за пълноценно ползване на съседните имоти по предназначение или за запазване на живота и здравето на живеещите в определено населено място или част от него.

(Тълкувателно решение № 4/06.11.2017 г. по тълк.г. № 4/2015 г. на ВКС, ОСГК)

6. Следва да се приеме, че:

!строеж, извършен само от единия съсобственик в съсобствен имот:

- без надлежно учредено право на строеж и
- без да е давано съгласие за построяването от другия съсобственик,

съставлява неоснователно действие, което създава пречки на другия съсобственик да упражнява правото си на собственост в неговия пълен обем, ако ползването на дворното място не е било разпределено.

(Решение № 115/30.10.2020 г. по гр.г. № 3769/2019 г. на ВКС, I г.о.)

7. В тази хипотеза ответникът (съсобственикът) осъществява действия в собствения на ищеца имот, без да има ограничено вещно право върху този имот, което нарушение по безусловен начин пречи на последния да упражнява правото си в пълен обем.

В същия смисъл е и Решение № 63/01.07.2013 г. по гр.г. № 388/2012 г. на ВКС, I г.о.

8. По делото в Решение № 63/01.07.2013 г. по гр.г. № 388/2012 г. на ВКС, I г.о. е било установено, че страните са си разпределили ползването върху дворното място, като:

- ответниците е следвало да ползват западната половина,
- а ищите е следвало да ползват източната половина.

9. Спорната постройка е попадала в западната част на дворното място, поради което съдът е приел, че в тежест на ищите е било да установяват, че във вида, в който е изградена, тя пречи на упражняването на правата им върху съсобственото дворно място съобразно уговореното му разпределение.

Отговор:

Понякога естеството на извършеното от ответника нарушение е такова, че е ясно, че с него се пречи на собственика да упражнява правото си в пълен обем.

Такива са следните случаи: ответникът осъществява действия в собствения на ищеца имот или поддържа създадени в резултат на такива действия състояния в имота, без да има облигационно, пълно или ограничено вещно право или сервитут върху този имот, действията на ответника са в нарушение на строителни или санитарно-хигиенни правила и норми, които са установени в закона единствено с оглед осигуряване на възможност за пълноценно ползване на съседните имоти по предназначение или за запазване на живота и здравето на живеещите в определено населено място или част от него.

Строеж, извършен само от единия съсобственик в съсобствен имот, без надлежно учредено право на строеж и без да е давано съгласие за построяването от другия съсобственик, съставлява неоснователно действие, което създава пречки на другия съсобственик да упражнява правото си на собственост в него-

вия пълен обем, ако ползването на дворното място не е било разпределено.

В тази хипотеза ответникът (съсобственикът) осъществява действия в собствения на ищеца имот, без да има ограничено вещно право върху този имот, което нарушение по безусловен начин пречи на последния да упражнява правото си в пълен обем.

.....

**121. Решение № 42/08.06.2020 г. по гр.г. № 3841/2019 г.
на ВКС, I г.о.**

*[Негаторен иск от собственика на земята
срещу собственика на сградата]*

Въпрос:

Какво е съотношението между правото на собственика (съсобственика) на земята да иска събаряне на построена в нея сграда по реда на чл. 109 ЗС и правото на собственика на сградата да я държи в чуждия (съсобствения) имот на основание чл. 63 ЗС и чл. 64 ЗС?

Вид производство: чл. 290 ГПК

Основание за допускане: чл. 280, ал. 1, т. 3 (2007)

Докладчик: Гълъбина Генчева

Резюмирал: СС

Мотиви:

1. Правото на собственост е абсолютно вещно право, което дава възможност на неговия титуляр:

- да изисква от всеки правен субект поведение, с което да не пречатства или затруднява упражняването на правомощията владее, ползване и разпореждане с вещта, както

- да изисква поведение, с което да не се нарушава, уврежда или унищожава тази вещ.

(Решение № 5/12.06.2017 г. по гр.г. № 2844/2016 г. на ВКС, II г.о.)

2. Въпреки този абсолютен характер, законодателят допуска в определени хипотези правото на собственост или някое от неговите правомощия да търпят ограничение.

Такова ограничение на собствеността може да има по силата на сервитутно право или друго ограничено вещно право.

(Решение № 23/09.04.2014 г. по гр.г. № 5465/2013 г. на ВКС, II г.о.)

3. Правото на строеж, като ограничено вещно право, се състои във възможността:

- да се придобие собственост върху сграда, построена върху чужда земя, и

- да се ползва чуждата земя, доколкото е необходимо за използване на сградата според нейното предназначение.

При реализирано право на строеж е налице разделна собственост между земята и сградата, като собственикът на земята е длъжен да търпи сградата, както и използването на земята от суперфициарния собственик в рамките на правата по чл. 64 ЗС.

(Решение № 264/24.04.2009 г. по гр.г. № 5514/2007 г. на ВКС, IV г.о.)

4. Съгласно разясненията в т. 1 на Тълкувателно решение № 4/06.11.2017 г. по тълк.г. № 4/2015 г. на ВКС, ОСГК:

! предмет на иска по чл. 109 ЗС е несъществуването на сервитут, ограничено вещно право или на друго бреме върху имота, което да задължава собственика да търпи различни по характер въздействия върху имота, които:

- само смущават упражняването на неговото право на собственост повече от допустимото,

- но без да отнемат неговото владение.

5. Собственикът на земята може успешно:

- да проведе иск по чл. 109 ЗС срещу суперфициарния собственик и

- да иска събаряне на построената от него сграда или част от тази сграда,

ако въпреки валидно учреденото право на строеж сградата е незаконна и му пречи да упражнява пълноценно правото си на собственост.

6. Такава би била например хипотезата, при която сградата е построена извън определеното от застроителния план и издадените книжа строително петно и това създава пречки за собственика на земята:

- било защото пречи на застрояването на друго строително петно в имота,
- било поради нарушаване на необходимото отстояние от други сгради в имота или по други причини.

7. Собственикът на земята не е длъжен да търпи в имота си сграда, която е изградена от носителя на правото на строеж извън рамките на това право.

8. Когато суперфициарният собственик извърши пристройка към своята сграда, без да му е било надлежно учредено право на строеж за пристройката, той става неин собственик на основание чл. 97 ЗС, ако тя не притежава характеристиките на самостоятелен обект на правото на собственост.

В този случай е преодоляна презумпцията на чл. 92 ЗС, че собственикът на земята е собственик и на постройката.

9. Собственикът на земята обаче не е длъжен да търпи тази пристройка, тъй като строителството ѝ представлява неоснователно действие по смисъла на чл. 109 ЗС, доколкото тя е построена без надлежно учредено право на строеж.

По този начин:

- се намалява без негово съгласие свободната площ от дворащото място, което той има право да ползва като едно от правомощията на правото му на собственост върху земята,
- а за сметка на това се увеличава неправомерно площта по чл. 64 ЗС, която ще ползва суперфициарният собственик.

Този нарушен баланс между правата на собственика на земята и суперфициарния собственик представлява пречене по смисъла на чл. 109 ЗС, като предпоставка за уважаване на предявения негативен иск.

10. Но:

! дори ако пристройката е самостоятелна вещь и по силата

на приращението по чл. 92 ЗС стане собственост на собственика на земята, той може да иска събарянето ѝ, защото:

- само той,
- а не суперфициарният собственик

може да решава дали да застроява допълнително земята си, или не.

11. Горните разсъждения следва да се приложат и в хипотеза на съсобствено дворно място.

Според Тълкувателно решение № 31/06.02.1985 г. по гр.г. № 10/1984 г. на ВС, ОСГК:

! защита по чл. 109 ЗС може да се търси и срещу съсобственик на недвижим имот за прекратяване на създаващо пречки за ползване на съсобствения имот неоснователно действие, съставляващо строеж, изграден при отклонение от разрешението за строеж и от другите строителни книжа или в нарушение на действащи разпоредби.

12. Съобразно изложеното по-горе в настоящото решение:

! когато един от съсобствениците на дворното място притежава в него сграда в индивидуална собственост въз основа на учредено право на строеж, той не може да взема в нарушение на чл. 31 ЗС и чл. 32 ЗС еднолично решение за извършване на пристройка към нея, защото с това ограничава съществуващото право на другите съсобственици на дворното място:

- да го ползват в неговата незастроена част и
- да решават в какъв обем то да бъде застроено.

Това важи с още по-голяма сила в хипотеза, при която пристройката създава и други пречки за останалите собственици, например поради неспазено отстояние от друга сграда в имота.

13. Тези от съсобствениците, които не притежават мнозинство по смисъла на чл. 32, ал. 1 ЗС, могат да искат при застрояване на общия УПИ:

- да се спазва стриктно застроителният план и съответно:
- да се премахне този строеж, който не съответства на плана, на строителните норми и издадените строителни книжа, и при наличието на пречене по смисъла на чл. 109 ЗС.

Отговор:

Когато един от съсобствениците на дворното място притежава в него сграда в индивидуална собственост въз основа на учредено право на строеж, той не може да взема в нарушение на чл. 31 ЗС и чл. 32 ЗС еднолично решение за извършване на пристройка към нея, защото с това ограничава съществуващото право на другите съсобственици на дворното място да го ползват в неговата незастроена част и да решават в какъв обем то да бъде застроено.

Това важи с още по-голяма сила в хипотеза, при която пристройката създава и други пречки за останалите собственици, например поради неспазено отстояние от друга сграда в имота.

Тези от съсобствениците, които не притежават мнозинство по смисъла на чл. 32, ал. 1 ЗС, могат да искат при застрояване на общия УПИ да се спазва стриктно застроителният план и съответно: да се премахне този строеж, който не съответства на плана, на строителните норми и издадените строителни книжа, и при наличието на пречене по смисъла на чл. 109 ЗС.

.....

**122. Решение № 115/30.10.2020 г. по гр.г. № 3769/2019 г.
на ВКС, I з.о.**

*[Негаторен иск срещу изграждане на обект
в съсобствен имот]*

Въпрос:

Изграждането на постройка в съсобствен имот, без да е учредено право на строеж от съсобственика, без да е дадено съгласие за изграждането на обекта, представлява ли неоснователно действие на ответника и създава ли пречки за съсобственика да упражнява правото на собственост в неговия пълнен обем?

Вид производство: чл. 290 ГПК

Основание за допускане: чл. 280, ал. 1, т. 3 (2007)

Докладчик: Светлана Калинова

Резюмеирал: СС

Мотиви:

1. По така поставения въпрос настоящият състав приема, че: ! строеж, извършен само от единия съсобственик в съсобствен имот без надлежно учредено право на строеж и без да е давано съгласие за построяването от другия съсобственик, може да бъде определен като неоснователно действие, което създава пречки на другия съсобственик да упражнява правото си на собственост в неговия пълен обем:

- ако се намира в част от дворното място, определена за общо ползване за всички съсобственици, както и
- в хипотеза, при която ползването на дворното място не е било разпределено.

2. В подобна хипотеза 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.

Действително според установеното в чл. 92 ЗС правило:

- и този съсобственик ще придобие право на собственост върху съответната идеална част от построеното,
- но при това ще следва да заплати на построилия сградата съсобственик припадащата се на дела му в съсобствеността част от разноските за построяването.

3. Ако не желае запазването на постройката, съсобственикът може да иска нейното премахване по реда на чл. 109 ЗС.

4. Ако обаче:

- ползването на дворното място е разпределено между съсобствениците и
- строежът е изграден в частта, определена за ползване на извършилия строежа съсобственик,

другият съсобственик не може да иска премахването по реда на чл. 109 ЗС, освен ако установи, че строежът му пречи да упражнява в пълен обем правата си върху разпределената му за ползване част от дворното място, респективно върху притежавана в индивидуална собственост или разпределена му за ползване сграда.

5. В настоящия случай от събраните по делото доказателства не може по категоричен начин да се установи:

- дали гаражът, респективно част от него, е построен в частта, разпределена за ползване на ответниците и
- дали само част от навеса навлиза в частта, разпределена за ползване на Х. М., и именно така навлязлата част ѝ пречи да упражнява правото си на собственост, включително върху притежаваната от нея в индивидуална собственост жилищна сграда,

тъй като на навеса не са поставени улуци и при дъжд водата се стича точно пред входа на нейната къща.

6. В подобна хипотеза, когато строежът пречи на съсобственика да упражнява правата си в пълен обем, в практиката на ВКС нееднократно е поставян въпросът следва ли да бъде премахната цялата сграда, или преценката за основателността на предявения по реда на чл. 109 ЗС иск следва да бъде извършена в съответствие с тежестта на нарушението.

7. В Решение № 139/25.06.2010 г. по гр.г. № 457/2009 г. на ВКС, I г.о., е прието, че:

- ! защитата на собствеността по реда на чл. 109 ЗС следва:
- да съответства на нарушението и
 - да се ограничава с искане за преустановяване само на онези действия или състояния, в които се състои неправомерното въздействие върху вещното право на ищеца, без да ги надхвърля.

Това становище напълно се споделя и от настоящия състав на I г.о. на ВКС.

Отговор:

Строеж, извършен само от единия съсобственик в съсобствен имот без надлежно учредено право на строеж и без да е да-

вано съгласие за построяването от другия съсобственик, може да бъде определен като неоснователно действие, което създава пречки на другия съсобственик да упражнява правото си на собственост в неговия пълен обем, ако се намира в част от дворното място, определена за общо ползване за всички съсобственици, както и в хипотеза, при която ползването на дворното място не е било разпределено.

.....

**123. Решение № 125/26.06.2013 г. по гр.г. № 939/2012 г.
на ВКС, I з.о.**

*[Незаконното пристрояване на сграда
в съсобствено дворно място]*

Въпрос:

Дали във всички случаи незаконното пристрояване на сграда индивидуална собственост, намираща се в съсобствено дворно място, представлява неоснователно действие по смисъла на чл. 109 ЗС?

Вид производство: чл. 290 ГПК

Основание за допускане: чл. 280, ал. 1, т. 3 (2007)

Докладчик: Теодора Гроздева

Резюмирал: СС

Мотиви:

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

С такава възможност разполага и съсобственик, ако спрямо него се предприемат неоснователни действия от страна на другите съсобственици. Тези действия следва:

- да са извършени без правно основание и
- реално да възпрепятстват предявिलото иска лице да упражнява правата си върху съсобствения имот в съответствие с притежавания от него обем на правото на собственост.

2. Построяването на законна или незаконна сграда или пристройка в съсобствен имот само по себе си не представлява неоснователно действие по смисъла на чл. 109 ЗС, тъй като всяко лице, което притежава право на собственост върху едно дворно място, разполага с правомощието и да го застроява.

Още повече че по правилото на чл. 92 ЗС построеното, ако то представлява самостоятелен обект, принадлежи на всички съсобственици на мястото.

Само ако построеното пречи на останалите съсобственици да упражняват правата си в собствеността, последните могат да искат премахване на постройката.

3. В този смисъл е и практиката на ВКС, например:

Решение № 299/15.06.2010 г. по гр.г. № 500/2009 г. на ВКС, II г.о., и Решение № 324/21.06.2010 г. по гр.г. № 1320/2009 г. на ВКС, II г.о.

4. Преценката дали застрояването или пристрояването пречи на другите съсобственици на мястото да упражняват правото си на собственост, е индивидуална с оглед на събраните по конкретното дело доказателства:

- за характера и площта на строителството и
- за установения преди това строителство начин на ползване на съсобствения имот.

Отговор:

Построяването на законна или незаконна сграда или пристройка в съсобствен имот само по себе си не представлява неоснователно действие по смисъла на чл. 109 ЗС, тъй като всяко лице, което притежава право на собственост върху едно дворно място, разполага с правомощието и да го застроява.

Само ако построеното пречи на останалите съсобствени-

ци да упражняват правата си в съсобствеността, последните могат да искат премахване на постройката.

.....

**124. Решение № 51/07.05.2013 г. по гр.г. № 764/2012 г.
на ВКС, II г.о.**

[Предпоставки за уважаване на негаторния иск]

Въпрос:

Какви са елементите от фактическия състав на чл. 109 ЗС и по-точно за основателността на предявен иск с правно основание чл. 109 ЗС достатъчен ли е фактът, че един от съсобствениците е изградил постройка в съсобствения имот без строително разрешение, съответно без съгласие на другите съсобственици, или следва да се установи и конкретно фактическо действие, извършено от съсобственика ответник по иска с правно основание чл. 109 ЗС, което надхвърля ограниченията на собствеността, съответно нарушава установения режим на ползване на имота, последица от което е накърняване правата на останалите съсобственици?

Вид производство: чл. 290 ГПК

Основание за допускане: чл. 280, ал. 1, т. 1 (2007)

Докладчик: Зоя Атанасова

Резюмирал: СС

Мотиви:

1. С Решение № 33/06.04.2010 г. по гр.г. № 27/2009 г. на ВКС, II г.о., постановено по чл. 290 ГПК е прието, че:

! материалноправната легитимация на ответника съсобственик в имота по предявен иск с правно основание чл. 109 ЗС предполага установяване на фактическо действие от негова страна,

- надхвърлящо ограниченията на собствеността и
- противоречащо на установения правен режим на ползване на имота,

- водещо до накърняване правата на другия съсобственик.

2. Според съда само фактът на изграждане на незаконна постройка в съсобствения имот от единия съсобственик не предполага уважаване на иска по чл. 109 ЗС срещу него, предявен от другия съсобственик.

3. Прието е, че в този случай следва да бъдат установени всички елементи от фактическия състав на чл. 109 ЗС – т.е. че неоснователните действия пречат за упражняването на правото на собственост на ищеца.

4. В същата насока е и разрешението на правния въпрос в:

Решение № 299/15.06.2010 г. по гр.д. № 500/2009 г. на ВКС, II г.о.,

Решение № 816/07.07.2011 г. по гр.д. № 2028/2009 г. на ВКС, I г.о.

Отговор:

Само фактът на изграждане на незаконна постройка в съсобствения имот от единия съсобственик не предполага уважаване на иска по чл. 109 ЗС срещу него, предявен от другия съсобственик. Трябва да се установят неоснователните действия, които пречат за упражняването на правото на собственост на ищеца.

**125. Решение № 816/07.07.2011 г. по гр.г. № 2028/2009 г.
на ВКС, I з.о.**

[Режим на жилищни сгради, построени в един имот]

Въпрос:

Незаконните строежи неоснователно действие ли са по смисъла на чл. 109 ЗС и пречат ли на упражняването на правото на собственост и в частност на правото на ползване?

Вид производство: чл. 290 ГПК

Основание за допускане: чл. 280, ал. 1, т. 1 (2007)

Докладчик: Василка Илиева

Резюмирал: СС

Мотиви:

4. В Тълкувателно решение № 31/06.02.1985 г. по гр.г. № 10/1984 г. на ВС, ОСГК е прието, че:

! искът по чл. 109 ЗС предоставя правна защита срещу всяко пряко или косвено неоснователно въздействие над обекта на правото на собственост, което:

- ограничава правото на собственост и
- пречи на ползването на вещта.

5. Ако източникът на неоснователното въздействие е строеж, извършен от съсобственик, заинтересованият може да поиска неговото премахване.

Прекратяването на това състояние чрез премахване на строежа, който ограничава правото на собственост, е предпоставено:

- от недопустимост или
- от нетърпимост на същия

изобщо или в състоянието, в което е извършен.

В случаите, когато е извършен строеж без разрешение или в отклонение на дадено разрешение, заинтересованият собственик не е длъжен да търпи ограниченията, които произтичат за

неговото право от създаденото състояние, когато то е нетърпимо от закона.

6. В обжалваното въззивно решение е прието, че предявеният иск по чл. 32 ЗС е недопустим.

В дворното място има две сгради, които са етажна собственост.

Обектите в сградите са собственост на отделни собственици и като се има предвид квадратурата на дворното място и застрояването, според въззивния съд въпросът за разпределение на дворното място следва да се реши:

- от Общото събрание на етажната собственост,
- а не по реда на чл. 32 ЗС.

7. По отношение на иска с правно основание чл. 109 ЗС е прието, че процесният гараж е монтиран в северната част на имота, като за него има издадена от главния архитект виза на основание чл. 140 ЗУТ, а въз основа на визата и декларация-съгласие на ответниците по жалбата е издадено разрешение за поставяне на преместваемо съоръжение гаражна клетка.

Съдът приема, че:

- поставеният гараж няма характера на законен строеж,
- но по делото не е установено по какъв начин пречи на ползването на имота, тъй като дворното място е разделено от масивна ограда в по-голямата си част и гаражът се намира в тази част, в която съсобствениците са дали съгласие за построяването му.

Ищците не са изложили никакви конкретни обстоятелства за създаване на пречки. Поради това въззивният съд е оставил в сила първонстанционното решение, с което искът с правно основание чл. 109 ЗС е отхвърлен.

8. Сезираният състав на ВКС намира за правилно първото становище:

! когато в едно дворно място има хоризонтално разположени две и повече сгради и те са собственост на отделни лица, не е налице етажна собственост.

Етажна собственост възниква за всяка сграда поотделно, тъй като в нея различни лица притежават индивидуално право на собственост върху обособени обекти в сградата.

9. В настоящия случай в дворното място

- има повече от една сграда и
- всяка сграда принадлежи на отделни собственици, ползва

се самостоятелно от тях,

поради което не може да се приеме, че е налице етажна собственост за всички собственици на отделните жилища.

10. Следователно:

! между собствениците на отделните сгради съществува съсобственост върху дворното място, поради което отношенията между собствениците на двете сгради следва да се разглеждат и уредят по реда на чл. 32 ЗС, като се разпредели ползването между собствениците на двете сгради.

Впоследствие отделните собственици във всяка от етажната собственост могат да разпределят ползването на тяхната част от дворното място, като се съобразят с разпоредбите на чл. 38 ЗС и сл.

Промяната в разпределение на ползване на съсобствен поземлен имот е допустима, когато е настъпило някакво изменение на фактическата обстановка относно начина, по който страните по споразумение са ползвали реално същия имот.

11. По отношение на иска с правно основание чл. 109 ЗС за премахването на строеж в съсобствен поземлен имот следва да се установи дали същият ограничава правото на собственост и в частност правото на ползване на имота.

Законодателят е предоставил правна защита срещу всяко въздействие над обекта на правото на собственост, което ограничава това право и пречи на ползването на вещта.

Преустановяването на това ограничение в правото на ползване чрез премахване на строежа е предпоставено от недопустимост или от нетърпимост на същия.

Това означава този строеж:

да пречи на упражняването на правото на собственост или да е незаконен по смисъла на закона.

Отговор:

Когато е извършен строеж без разрешение или в отклонение на дадено разрешение, заинтересованият собственик не е длъ-

жен да търпи ограниченията, които произтичат за неговото право от създаденото състояние, когато то е нетърпимо от закона.

7.4. Разпределение

126. Решение № 351/12.06.2024 г. по гр.г. № 2531/2023 г. на ВКС, I г.о.

[Защита на съсобственик срещу решение на мнозинството]

Въпрос:

Какъв е редът, по който съсобственик може да защити правата си при взето решение на останалите съсобственици за управление на общата вещ?

Вид производство: чл. 290 ГПК

Основание за допускане: чл. 280, ал. 1, т. 3 (2007)

Докладчик: Гълъбина Генчева

Резюмирал: СС

Мотиви:

1. Съгласно чл. 32, ал. 1 ЗС:

! общата вещ се използва и управлява съгласно решението на съсобствениците, притежаващи повече от половината от общата вещ.

Този текст намира приложение и в хипотеза на управление на общи части на сгради в режим на етажна собственост, когато етажната собственост се състои от не повече от 3 самостоятелни обекта (арг. от чл. 3 ЗУЕС).

2. В Решение № 39/19.02.2013 г. по гр.г. № 657/2012 г. на ВКС, I г.о., се разяснява какъв е характерът на решенията на Общото

събрание на етажната собственост, която не е учредила сдружение за управление, т.е. не е персонифицирана.

Прието е, че:

! решенията на Общото събрание на етажната собственост:

- се различават от многостранните сделки, тъй като
- са особен вид многостранни актове, взети от неперсонифицирана група лица, насочени към постигане на обща цел.

3. Прието е също, че:

! ЗС и ЗУЕС не уреждат специални основания за нищожност на решенията на Общото събрание на етажната собственост и за тях не се прилага ЗЗД.

Законосъобразността на тези решения се определя:

- от правилата за тях в ЗС и ЗУЕС,
- а не от ЗЗД.

4. Специфичен е и контролът за спазването им.

За разлика от нищожността на сделките, на която може да се позове всяка страна и заинтересовано лице безсрочно, контролът за законосъобразност на решенията на етажната собственост:

- е съдебен,
- ограничен е със срок за предявяване на иска, който като процесуален е преклузивен и тече от узнаването на решението, извършено по реда за уведомяването за събранието (чл. 40, ал. 2 ЗУЕС).

5. Ограничена е активната процесуална легитимация, която е предоставена само на собствениците на обекти от етажната собственост (чл. 40, ал. 1 ЗУЕС).

6. Правомощията на съда са ясно дефинирани.

Отмяната на решението на етажната собственост може да се иска при нарушаване на процедурата и при неспазване на императивни правни норми.

7. В Закона за собствеността не е предвиден ред за отмяна на решенията по чл. 32, ал. 1 ЗС.

От посоченото по-горе решение на ВКС следва, че тези решения не могат да бъдат атакувани и по чл. 26 ЗЗД.

Ако обаче те бъдат вредни за общата вещ, районният съд по искане на който и да е от съсобствениците решава въпроса,

взема необходимите мерки и ако е нужно, назначава управител на общата вещ (чл. 32, ал. 2 ЗС).

8. Същевременно:

! ако решението по чл. 32, ал. 1 ЗС засяга възможността на етажен собственик да упражнява правото си на собственост върху общите части на сградата, той:

- разполага със защитата по чл. 109 ЗС, като
- може да иска от съда да отстрани всяко неоснователно действие, което засяга правата му.

9. Отделно от това:

! ако решението по чл. 32, ал. 1 ЗС засяга субективно право на някой от съсобствениците или от етажните собственици, защитено в закон или в Конституцията на Република България, при което лицето е претърпяло неимуществени вреди, какъвто е например случаят в:

- Решение № 153/24.06.2016 г. по гр.г. № 719/2016 г. на ВКС, I г.о. и
- Решение № 136/07.01.2019 г. по гр.г. № 4857/2017 г. на ВКС, I г.о., тогава пътят на защита е по чл. 45 ЗЗД.

10. Това са пътищата на защита срещу решения по чл. 32, ал. 1 ЗС, засягащи общи вещи и в частност: общи части в етажна собственост с брой на самостоятелните обекти до три.

Отговор:

В етажна собственост с брой на самостоятелните обекти до три приложение намират правилата на съсобствеността. В тези случаи решенията по чл. 32, ал. 1 ЗС не могат да бъдат атакувани по чл. 26 ЗЗД.

Ако решението по чл. 32, ал. 1 ЗС засяга възможността на етажен собственик да упражнява правото си на собственост върху общите части на сградата, той разполага със защитата по чл. 109 ЗС, като може да иска от съда да отстрани всяко неоснователно действие, което засяга правата му.

Ако решението по чл. 32, ал. 1 ЗС засяга субективно право на някой от съсобствениците или от етажните собственици, защитено в закон или в Конституцията на Република България, при което лицето е претърпяло неимуществени вреди, тогава пътят на защита е по чл. 45 ЗЗД.

**127. Решение № 167/14.11.2023 г. по гр.г. № 160/2023 г.
на ВКС, I з.о.**

*[Негаторен иск срещу поставянето на прегради
при реално разпределение на ползването]*

Въпрос:

Може ли с иск по чл. 109 ЗС да се търси негаторна защита за преустановяване на неоснователни действия от съсобственика, съответстващи на установено по делото разпределение на ползването на общия имот?

Вид производство: чл. 290 ГПК

Основание за допускане: чл. 280, ал. 1, т. 3 (2007)

Докладчик: Гълъбина Генчева

Резюмеирал: СС

Мотиви:

1. При съсобственост правото на собственост принадлежи общо на две или повече лица (чл. 30, ал. 1 ЗС).

2. Всеки съсобственик може да си служи с общата вещ:

- съобразно нейното предназначение и
- по начин да не пречи на другите съсобственици да си служат с нея според правата им (чл. 31, ал. 1 ЗС).

3. Разпоредбата на чл. 32 ЗС сочи как се използва и управлява общата вещ, а чл. 109 ЗС дава защита на собственика срещу всяко неоснователно действие, което му пречи да упражнява своето право.

4. Съсобствениците могат по взаимно съгласие да разпределят ползването на общия имот.

Разпоредбата на чл. 32 ЗС:

- не изключва тази възможност и
- не предписва никаква специална форма за вземане на такова решение, т.е. то може да бъде взето устно или чрез конклюдентни действия.

5. При разпределение на ползването правото на всеки от съсобствениците да си служи с целия имот съобразно притежаваната от него идеална част се трансформира в право да си служи с реална част от този имот.

Разпределението:

- сочи кой от съсобствениците коя реална част от имота ще ползва, като същевременно
- преняства възможността другите съсобственици да ползват същата реална част, включително и да преминават през нея.

6. За да си гарантира безпрепятственото ползване на реалната част, съответният съсобственик има право да поставя прегради, включително и катинари на вратите, чрез които се осъществява достъп до неговата реална част.

7. Поставянето на прегради представлява правомерно действие, тъй като съответства:

- на възникналото от разпределението право на всеки от съсобствениците да ползва своята реалната част от имота и
- на забраната другите съсобственици да си служат с нея.

8. Искът по чл. 109 ЗС предоставя защита само срещу неоснователни действия, които пречат на собственика (съсобственика) да упражнява своето право.

9. Както бе посочено по-горе:

! поставянето на прегради, които да ограничат възможността на част от съсобствениците да ползват реална част от общия имот, която по общо съгласие е разпределена на друг съсобственик, не е неправомерно действие.

10. Следователно в такава хипотеза:

! искът по чл. 109 ЗС не предоставя възможност за защита, включително не може да се допусне по този ред премахване на прегради, които съсобственик е поставил, за да ограничи достъпа на останалите съсобственици до реална част от имота, която по общо съгласие му е била разпределена за ползване.

Отговор:

Поставянето на прегради, които да ограничат възможността на част от съсобствениците да ползват реална част

от общия имот, която по общо съгласие е разпределена на друг съсобственик, не е неправомерно действие.

Искът по чл. 109 ЗС не предоставя възможност за защита, включително не може да се допусне по този ред премахване на прегради, които съсобственик е поставил, за да ограничи достъпа на останалите съсобственици до реална част от имота, която по общо съгласие му е била разпределена за ползване.

8. ЕТАЖНА СОБСТВЕНОСТ

8.1. Другарство

**128. Решение № 307/29.06.2011 г. по гр.г. № 1210/2010 г.
на ВКС, I з.о.**

[Етажните собственици като задължителни другари]

Въпрос:

Дали в производството по чл. 109 ЗС са задължителни другари всички етажни собственици в сградата, чието събаряне се иска, и длъжен ли е съдът да осигури участието им като страни в производството по делото?

Вид производство: чл. 290 ГПК

Основание за допускане: чл. 280, ал. 1, т. 3 (2007)

Докладчик: Гълъбина Генчева

Резюмирал: СС

Мотиви:

1. Както в ГПК от 1952 г. (отм.), така и в действащия ГПК от 2007 г. няма правило, което да сочи:

- в кои случаи необходимото другарство е факултативно и
- в кои случаи задължително, както и каква е разликата между тях.

2. В теорията и в съдебната практика се приема, че:

! когато връзката между делата на отделните другари е неразривна, общото предявяване на иска от и срещу всички тях е условие за допустимост на исковия процес и в този случай става въпрос за задължително другарство.

3. Примери за дела, по които възниква задължително другарство, са:

- делата за делба, при които страни в процеса следва да бъдат всички съсобственици на вещта, както и
- делата, по които предмет на правния спор са вещи в режим на съпругеска имуществена общност.

4. Приема се, че предявяването на иска от всички задължителни другари:

- е условие за редовност на исковата молба,
- за което съдът следи служебно.

3. За разлика от задължителното другарство:

! при факултативното необходимо другарство решението следва да бъде еднакво за всички другари, но съвместното предявяване на иска от и срещу тях не е условие за допустимост на съдебния процес и на постановеното в него решение.

4. Като пример за такова другарство се сочи предявяването на иск от няколко лица за поставяне на друго лице под запрещение и др.

5. Когато по реда на чл. 109 ЗС се иска премахване на сграда в режим на етажна собственост, всички собственици на отделни обекти в сградата:

- са задължителни другари и
- следва да бъдат конституирани като ответници в процеса като условие за неговата допустимост.

6. Това следва от обстоятелството, че съдебното решение, постановено спрямо един от другарите, неминуемо ще засегне правната сфера и на останалите и те ще търпят неблагоприятните му последици, ако искът бъде уважен.

7. След като:

- се твърди, че цялата сграда пречи на ищеца пълноценно да упражнява правото си на собственост върху съседен имот и
- се иска премахването на цялата сграда, а не само на части от нея,

като ответници по делото задължително следва да се конституират всички собственици на отделни обекти в сградата.

8. Обстоятелството, че те имат и друг път на защита: като например да поискат отмяна по реда на чл. 304 ГПК на влязлото в сила решение, не е аргумент в подкрепа на тезата, че участието им при разглеждане на делото от инстанциите по същество не е задължително.

Напротив:

! от обстоятелството, че постановеното решение ги обвързва, следва и задължителното им участие в процеса.

9. Изложената по-горе теза за задължителното другарство по исковете с правно основание чл. 109 ЗС не е нова в съдебната практика.

В представеното от жалбоподателя Решение № 712/06.10.2009 г. по гр.д. № 2170/2008 г. на ВКС, IV г.о., също е прието, че:

! когато искът по чл. 109 ЗС се основава на пречки в резултат на разположението на вещ, която е собственост на неколцина, то отговорността за премахването ѝ е върху всички съсобственици, които поддържат противоправното състояние на имота.

10. Макар да не е посочено изрично в решението, от него следва, че:

- участието на всички съсобственици в процеса по чл. 109 ЗС е задължително
- така, както са били конституирани по това дело.

Отговор:

В производството по чл. 109 ЗС всички етажни собственици на сградата, чието събаряне се иска, са задължителни другари и съдът е длъжен да осигури участието им като страни в производството по делото.

8.2. Представителство

129. Определение № 3555/15.11.2023 г. по ч.гр.г. № 4359/2023 г. на ВКС, II з.о.

*[Представяване на етажните собственици
по негаторен иск]*

Въпрос:

Необходимо ли е председателят на етажната собственост да бъде изрично упълномощен от нея, за да предяви иск по чл. 109 ЗС срещу член на етажната собственост?

Вид производство: чл. 274, ал. 3 ГПК

Основание за допускане: Не допуска

Докладчик: Пламен Стоев

Резюмирал: СС

Мотиви:

1. В Решение № 12/11.03.2021 г. по гр.г. № 1403/2020 г. на ВКС, II з.о., е прието, че:

! разпоредбата на чл. 23, ал. 4 ЗУЕС се явява специален закон по отношение регламентацията на процесуалното представителство на етажните собственици.

2. Когато с исковата молба се търси защита на вещно право, освен общите изисквания за редовност, установени с чл. 127 ГПК и чл. 128 ГПК, приложимо е и:

- изискването за вписване съобразно чл. 114, ал. 1, б. „в“ ЗС
- с произтичащата от това необходимост исковата молба да удовлетворява изискванията и на чл. 12 ПВ, вр. с чл. 6 ПВ.

3. Следователно:

! по делата за защита на вещни права се изисква в титулната част на исковата молба да бъдат посочени имената, ЕГН и

адресите на собствениците на самостоятелни обекти в сградата в режим на етажна собственост:

- както в случаите, когато те са ответници (с оглед извършване на вписването при действащата персонална система на вписванията),

- така и в случаите, когато те са ищци.

3. В последния случай по силата на чл. 23, ал. 4 ЗУЕС, изр. 2:

! В хода на делото индивидуализираните собственици може да бъдат представлявани от председателя на управителния съвет (управителя; лицето по чл. 19, ал. 8 ЗУЕС): при условие че е налице нарочно взето решение от Общото събрание.

4. В настоящия случай не е налице решение на Общото събрание на етажните собственици, удостоверяващо наличието на валидно упълномощаване на управителя.

Поради това, в съответствие с така посочената практика на ВКС, въззивният съд е приел, че исковата молба е нередовна и подлежи на връщане.

Отговор:

По делата за защита на вещни права се изисква в титулната част на исковата молба да бъдат посочени имената, ЕГН и адресите на собствениците на самостоятелни обекти в сградата в режим на етажна собственост както в случаите, когато те са ответници (с оглед извършване на вписването при действащата персонална система на вписванията), така и в случаите, когато те са ищци.

В последния случай по силата на чл. 23, ал. 4 ЗУЕС, изр. 2, в хода на делото индивидуализираните собственици може да бъдат представлявани от председателя на управителния съвет (управителя или лицето по чл. 19, ал. 8 ЗУЕС): при условие че е налице нарочно взето решение от Общото събрание.

**130. Определение № 79/08.05.2020 г. по ч.гр.г.
№ 933/2020 г. на ВКС, I г.о.**

*[Упълномощаване на управителя
на етажната собственост]*

Въпрос:

Нужно ли е управителят на ЕС да бъде изрично упълномощен от ЕС, за да предяви от името на ЕС искове с правно основание чл. 75 ЗС и чл. 109 ЗС с предмет общи части в ЕС срещу етажен собственик?

Вид производство: чл. 274, ал. 3 ГПК

Основание за допускане: чл. 280, ал. 1, т. 1 (2017)

Докладчик: Теодора Гроздева

Резюмирал: СС

Мотиви:

1. В Определение № 59/27.03.2019 г. по ч.гр.г. № 4776/2018 г. на ВКС, I г.о., е прието, че:

! предявяването на иск с правно основание чл. 109 ЗС срещу етажен собственик за прекратяване извършването на неоснователни действия, с които пречи на останалите етажни собственици да използват общите части на сградата според тяхното предназначение, попада в обхвата на делата по чл. 23, ал. 4 ЗУЕС, предл. 1, по които етажните собственици:

- се представляват от управителя,
- без за това да е необходимо изричното му овластяване от Общото събрание.

Разгледаният в това определение на ВКС случай е аналогичен с настоящия.

2. Посочените от ответника в отговора на частната жалба:

Решение № 184/01.07.2014 г. по гр.г. № 7419/2013 г. на ВКС, I г.о., и

Решение № 123/21.06.2013 г. по гр.г. № 940/2012 г. на ВКС, II г.о., са неотнормими към настоящото дело поради следното.

По тези дела ВКС не се е произнасял по съществения за настоящото дело процесуален въпрос дали управителят на ЕС следва изрично да бъде упълномощен от ОС на ЕС за водене на дело по чл. 109 ЗС за общи части на сградата.

И по двете дела въпросът, по който са се произнесли съставите на ВКС, е дали етажните собственици са необходими другари по иск с правно основание чл. 109 ЗС за общи части на сградата.

Отговор:

Предявяването на иск с правно основание чл. 109 ЗС срещу етажен собственик за прекратяване извършването на неоснователни действия, с които пречи на останалите етажни собственици да използват общите части на сградата според тяхното предназначение, попада в обхвата на делата по чл. 23, ал. 4 ЗУЕС, предл. 1, по които етажните собственици се представляват от управителя, без за това да е необходимо изричното му овластяване от Общото събрание.

.....

**131. Решение № 48/16.08.2017 г. по гр.г. № 3809/2016 г.
на ВКС, II г.о.**

*[Негаторен иск срещу управител
на етажна собственост]*

Въпрос:

Възможно ли е да бъде осъдено по чл. 109 ЗС едно лице в качеството му на управител на етажна собственост, при положение че към момента на постановяване на решението това лице вече не е управител на ЕС?

Вид производство: чл. 290 ГПК

Основание за допускане: чл. 280, ал. 1, т. 3 (2007)

Докладчик: Камелия Маринова

Резюмирал: СС

Мотиви:

1. В Решение № 62/01.07.2015 г. по гр.г. № 339/2015 г. на ВКС, II з.о., е дадено тълкуване, че:

! за да бъде уважен искът по чл. 109 ЗС (*actio negatoria*), с който съдът дава търсената защита за нарушеното право на собственост от всяко неоснователно действие, което пречи на собственика да упражнява правото си в пълен обем, собственикът следва да установи:

- кое е действието, което пренятства упражняване правото на собственост,
- кой е авторът на това действие и
- в какво се състои нарушението.

2. Граматическото тълкуване на употребената глаголна форма, сочеща на резултат в „сегашно“ време, изисква установяване на:

- действието и съществуването му в рамките на висияция процес, както и
- наличието на връзката между конкретното неоснователно действие на ответника и обема на пренятстване упражняване правото на собственост на ищеца от тези действия.

3. Т.е.:

! за да бъде ангажирана отговорността, следва в резултат на неоснователното действие да има позитивно изразен резултат в смисъл:

- на измерение на реално установено вредоносно поведение или
- на поддържане на такъв резултат от ответника.

4. Посоченото тълкуване следва да намери приложение и при отговора на въпросите, обусловили допускане на касационно обжалване.

5. Когато нарушението е извършено от лице в качеството му на управител на етажна собственост:

- искът по чл. 109 ЗС против това лице за преустановяване на нарушението ще е неоснователен, ако към момента на приключване на съдебното дирене това лице вече не е управител на етажната собственост;

- искът по чл. 109 ЗС е неоснователен, ако към момента на приключване на съдебното дирене действията, пренятстващи упражняване на правото на собственост на ищеца, или резултатът от тези действия не съществуват.

Отговор:

Когато нарушението е извършено от лице в качеството му на управител на етажна собственост, искът по чл. 109 ЗС против това лице за преустановяване на нарушението ще е неоснователен, ако към момента на приключване на съдебното дирене това лице вече не е управител на етажната собственост.

8.3. Обитател

132. Решение № 77/03.11.2017 г. по гр.г. № 3997/2016 г. на ВКС, II г.о.

[Предявяване на негаторен иск от обитател на самостоятелен обект в етажна собственост]

Въпрос:

Какъв е способът за защита на правото на обитател в сграда в режим на етажна собственост да ползва общите части на сградата според тяхното предназначение в контекста на правната квалификация на предявения иск по чл. 109 ЗС, респективно относно допустимостта на този иск за защита на това право на обитателя?

Вид производство: чл. 290 ГПК

Основание за допускане: чл. 280, ал. 1, т. 3 (2007)

Докладчик: Снежанка Николова

Резюмирал: СС

Мотиви:

1. По въпроса за допустимостта на предявяването на иска по чл. 109 ЗС за преустановяване на противоправно въздействие върху общи части в сграда в режим на етажна собственост е постановено Решение № 283/07.03.2013 г. по гр.г. № 387/2012 г. на ВКС, II г.о., обосноваващо възприетото разрешение с целта на този иск: да се преустановят действията, чрез които един от етажните собственици пречи на останалите да ползват общите части според тяхното предназначение.

2. Настоящата хипотеза се различава със спецификата, че предявилият иска по чл. 109 ЗС:

- е наемател на имот, общинска собственост, т.е.
- има качеството на обитател в същата по смисъла на § 1, т. 5 от ДР на ЗУЕС.

3. Сезираният състав на ВКС приема, че с оглед упражняването на предоставените от собственика на имота права по неговото ползване:

! наемателят е процесуално легитимиран:

- да предявява и
- да отговаря по искове за защита на същите тези права

в качество, подобно на това на процесуален субституент на собственика, във формата на процесуална суброгация.

Той може да брани чуждото право на собственост чрез предявяването на иск от свое име, с който претендира настъпване на благоприятни за себе си последици, с оглед качеството му на обитател на самостоятелния обект в етажната собственост.

4. В ЗУЕС са регламентирани правата на обитателите и ползвателите: чл. 5, ал. 2 ЗУЕС, чл. 5, ал. 4 ЗУЕС във вр. с чл. 5,

ал. 1 ЗУЕС предвижда правото на ползвателите и обитателите да използват общите части на сградата според тяхното предназначение, което обосновава наличието и на тяхната материалноправна легитимация.

5. Горното обосновава извода, че:

! при предоставянето на самостоятелен обект в сграда в режим на етажна собственост за ползване на друго лице, последното ще има:

- същото правно положение по отношение ползването на имота като собственика му, в това число и
- възможността да защитава правото си да използва общите части в сградата според тяхното предназначение чрез предявяването на иска по чл. 109 ЗС.

Отговор:

При предоставянето на самостоятелен обект в сграда в режим на етажна собственост за ползване на друго лице, последното ще има същото правно положение по отношение ползването на имота като собственика му, в това число и възможността да защитава правото си да използва общите части в сградата според тяхното предназначение чрез предявяването на иска по чл. 109 ЗС.

8.4. Достъп

133. Определение № 312/24.01.2024 г. по гр.г. № 1617/2023 г. на ВКС, II г.о.

[Иск за осигуряване на достъп до обща част]

Въпрос:

При иск с правно основание чл. 109 ЗС, предявен от собственик на самостоятелен обект в сграда за осигуря-

ване на достъп до обща част през имот частна собственост, от значение ли са за основателността на претенцията причините, поради които се е достигнало до положение общите части да се намират в обект индивидуална собственост?

Вид производство: чл. 288 ГПК

Основание за допускане: Не допуска

Докладчик: Гергана Никова

Резюмирал: СС

Мотиви:

1. По евентуалния иск с правно основание чл. 109 ЗС въззивният съд е осъдил ответницата:

- не да предостави неограничен достъп на ищеца, като етажнен собственик, до процесната тераса,
- а да му предостави достъп само с оглед необходимостта от извършване на действия по нейната поддръжка и ремонт.

2. Изводите на въззивния съд са съобразени с практиката на ВКС, обективизирана в:

Решение № 134/10.12.2020 г. по гр.г. № 749/2020 г. на ВКС, I г.о., и

Решение № 50018/22.03.2023 г. по гр.г. № 1849/2022 г. на ВКС, I г.о., в които е прието, че:

! дори когато някои от общите части на сградата се намират в обект индивидуална собственост на някой от етажните собственици, този етажнен собственик е длъжен да осигурява достъп до тези общи части на останалите етажни собственици, когато това е необходимо за тяхното поддържане, ремонт и отчитане (ако се касае за измервателни уреди на общите инсталации).

3. Поради това:

! предявен от етажни собственици срещу друг етажнен собственик иск по чл. 109 ЗС за предоставяне достъп до общи инсталации на сградата е основателен дори и когато тези общи

инсталации се намират в обект индивидуална собственост на етажния собственик, явяващ се ответник по иска.

4. Без значение за основателността на такъв иск са причините, поради които се е достигнало до положение общите части да се намират в обект индивидуална собственост на един от етажните собственици:

- дали поради действие на този етажен собственик,
- дали поради построяването на сградата съобразно проект, предвиждащ такова разположение на общите части,
- или поради фактическото изграждане на общите части в обект индивидуална собственост на ответника.

5. До надлежното преместване на общите части в друго помещение, етажният собственик, в чийто обект индивидуална собственост се намират общи части, е длъжен да предоставя достъп на останалите етажни собственици до тези общи части.

Това следва от характеристиката и предназначението на общите части да обслужват индивидуалните обекти на всеки от етажните собственици.

6. От тази същност на общите части произтича и задължението на всеки етажен собственик:

- да зачита правата на останалите етажни собственици и
- да не им пречи да ползват необезпокоявано общите части, без които етажната собственост не може да съществува, защото нормалното ползване на отделните самостоятелни обекти е невъзможно без ползване на общите части: те са тяхна принадлежност.

7. Същевременно етажните собственици следва взаимно да зачитат правото на собственост на притежаваните от тях самостоятелни обекти.

8. Затова:

! когато се окаже, че по някаква причина общите части попадат в обект индивидуална собственост на един от етажните собственици, конкуренцията между отделните права на собственост следва да се разреши така, че да има баланс между:

- зачитане правото на собственост като абсолютно право и
- ограниченията, които се налага да се търпят.

9. Затова:

! при предявен иск по чл. 109 ЗС за осигуряване на достъп до общи части, попадащи в имот индивидуална собственост, той следва да се уважи частично:

- не за осъждане на ответника да предоставя неограничен достъп на останалите етажни собственици до общите части на сградата,
- а да им предоставя достъп само когато се налага извършване на действия по поддръжка, ремонт и отчитане на тези общи части.

Отговор:

При предявен иск по чл. 109 ЗС за осигуряване на достъп до общи части, попадащи в имот индивидуална собственост, той следва да се уважи частично: не за осъждане на ответника да предоставя неограничен достъп на останалите етажни собственици до общите части на сградата, а да им предоставя достъп само когато се налага извършване на действия по поддръжка, ремонт и отчитане на тези общи части.

Предявен от етажни собственици срещу друг етажен собственик иск по чл. 109 ЗС за предоставяне достъп до общи инсталации на сградата е основателен дори и когато тези общи инсталации се намират в обект индивидуална собственост на етажния собственик, явяващ се ответник по иска.

Без значение за основателността на такъв иск са причините, поради които се е достигнало до положение общите части да се намират в обект индивидуална собственост на един от етажните собственици: дали поради действие на този етажен собственик, дали поради построяването на сградата съобразно проект, предвиждащ такова разположение на общите части, или поради фактическото изграждане на общите части в обект индивидуална собственост на ответника.

**134. Решение № 63/25.05.2021 г. по гр.г. № 3196/2020 г.
на ВКС, I з.о.**

*[Достъп до общи части в обект
индивидуална собственост]*

Въпрос:

*Основателен ли е предявен от етажни собственици срещу друг етажен собственик иск по чл. 109 ЗС за предоставяне достъп до общи инсталации на сградата, когато тези общи инсталации се намират в обект, който е индивидуална собственост на етажния собственик, от-
ветник по иска?*

Вид производство: чл. 290 ГПК

Основание за допускане: чл. 280, ал. 2, предл. 3 (2017)

Докладчик: Бонка Дечева

Резюмирал: СС

Мотиви:

1. Съгласно определението в чл. 38 ЗС:

! общите части на сграда - етажна собственост:

- обслужват самостоятелните обекти в сградата и предназначението им е да
- се ползват от всички етажни собственици или само от част от тях, ако има взето решение за това от етажните собственици (чл. 38, ал. 2 ЗС).

2. Затова съдебната практика приема, че:

! иск по чл. 108 ЗС, предявен от етажни собственици против друг етажен собственик за предаване владението върху общи части би бил недопустим.

(Решение № 113/18.01.2021 г. по гр.г. № 1160/2020 г. на ВКС, I з.о.)

3. Защитата при пренятстван достъп до общи части е чрез негативния иск за осигуряване на достъп по чл. 109 ЗС.

4. При спор относно това дали част от сградата е обща част, или е част от самостоятелен обект на правото на собственост, съдът следва да се произнесе в производството по негаторния иск, като съобрази доказателствата и прецени:

- дали се касае за обща част (по естеството си или по предназначение), създадена при изграждане на сградата и
- дали не е извършено преустройство по-късно, в резултат на което общата част да е променила своето предназначение и да се е превърнала в помещение, присъединено към някой от самостоятелните обекти в сградата при спазване на нормативните изисквания за това, предвидено в чл. 185, ал. 2 ЗУТ и чл. 185, ал. 3 ЗУТ.

5. За изменението на предназначението на законно изграден обект се изисква:

- решение на Общото събрание на етажните собственици, взето по установения ред, и
 - изрично писмено съгласие на всички собственици - непосредствени съседи на обекта,
- а когато се завземат общи части, е необходимо съгласието на всички собственици, изразено с нотариална заверка на подписите (чл. 185, ал. 2 ЗУТ).

6. За приобщаване на обща част в сграда - етажна собственост към самостоятелен обект в етажната собственост или създаване на самостоятелен обект от обща част на сграда - етажна собственост:

- се сключва договор за прехвърляне на собственост в нотариална форма с останалите собственици в етажната собственост и одобрения проект,
- въз основа на които се издава разрешение за строеж (чл. 185, ал. 3 ЗУТ).

При неспазване на тези изисквания не настъпва вещноотранслативен ефект.

(Решение № 19/23.06.2020 г. по гр.г. № 2689/2019 г. на ВКС, II г.о.)

7. Съдът е следвало да изследва и въпроса дали промените в сутерена и партерния етаж са станали:

- още преди възникване на етажната собственост в хода на строителството, в който случай ищците не могат да претендират достъп до помещения, които не са възникнали като общи части, или

- след изграждането на сградата по проект са извършени промени и преустройства.

8. Ако след изграждането на сградата са извършени промени в общите части, с които те са променени и преобразувани или присъединени към обекти на ответника, следва да се установи дали това е станало със съгласието на етажните собственици по реда и при спазване изискванията на чл. 185, ал. 2 ЗУТ и чл. 185, ал. 3 ЗУТ.

9. Относим към спора е въпросът дали изобщо съществуват като самостоятелни обекти на собственост купените от ответното дружество обекти в сутерена и партера или на място това са общи части, като

! фактът, че същите имат самостоятелен идентификатор, не ги превръща в самостоятелен обект на собственост: кадастралната карта няма вещно действие.

10. Не е отчетен и характерът на твърдените пречки и смущения на правото на собственост на етажните собственици.

11. Съдебната практика приема, че:

! чрез иска по чл. 109 ЗС може да се защитава всяко пряко или косвено посегателство върху правото на собственост, като искът може да бъде насочен срещу всяко лице, което към момента на предявяване на иска поддържа това състояние.

12. Предвид характера на общите части и предназначението им, дори когато някои от общите части на сградата се намират в обект, който е индивидуална собственост на някой от етажните собственици, този етажнен собственик е длъжен да осигурява достъп до тези общи части на останалите етажни собственици, когато това е необходимо за тяхното поддържане, ремонт и отчитане (ако се касае за измервателни уреди на общите инсталации).

13. Поради това предявен от етажни собственици срещу друг етажнен собственик иск по чл. 109 ЗС за предоставяне достъп до общи инсталации на сградата:

- е основателен
- дори когато тези общи инсталации се намират в обект индивидуална собственост на етажния собственик, ответник по иска.

В този смисъл е Решение № 134/10.12.2020 г. по гр.г. № 749/2020 г. на ВКС, I з.о.

Отговор:

Предявен от етажни собственици срещу друг етажен собственик иск по чл. 109 ЗС за предоставяне достъп до общи инсталации на сградата е основателен дори когато тези общи инсталации се намират в обект индивидуална собственост на етажния собственик, ответник по иска.

.....

**135. Решение № 50/03.07.2020 г. по гр.г. № 2787/2019 г.
на ВКС, I з.о.**

*[Достъп на етажен собственик до входната врата
на жилищната сграда]*

Въпрос:

Дали действия, изразяващи се в препятстване на достъпа на етажен собственик до входната врата на жилищната сграда и до общото стълбище, осигуряващо достъп до всички самостоятелни жилищни обекти в сградата, както и в незаконно изграждане на метална стълба пред прозорците на жилищен обект в сградата, по своя характер са такива, че пречат да се упражнява правото на собственост върху самостоятелен жилищен обект в сградата от етажния собственик, лишен от достъп до общия вход и общата стълбищна клетка и пред чиито прозорци минава външната стълба.

Вид производство: чл. 290 ГПК

Основание за допускане: чл. 280, ал. 1, т. 1 (2017)

Докладчик: Ваня Атанасова

Резюмирал: СС

Мотиви:

1. Отговор на въпроса, свързан с приложението на чл. 109 ЗС, чл. 38 ЗС и чл. 50 ЗС, се извежда:

- от мотивите към Тълкувателно решение № 4/01.02.2021 г. по тълк.г. № 4/2017 г. на ВКС, ОСГК, както и
- от тълкувателната част от мотивите към Решение № 351/14.10.2011 г. по гр.г. № 1179/2010 г. на ВКС, I г.о.

2. В тълкувателното решение е разяснено, че:

! за уважаването на иска по чл. 109 ЗС е необходимо ищецът да докаже:

- че е собственик на имота,
- че върху този имот ответникът е осъществил неоснователно въздействие (действие или бездействие),
- че това въздействие създава за ищеца пречки за използването на собствения му имот, по-големи от обикновените (чл. 50 ЗС).

2. Преценката за това кои въздействия са по-големи от обикновените и поради това са недопустими, е конкретна по всяко дело.

Понякога естеството на извършеното от ответника нарушение е такова, че е ясно, че с него се пречи на собственика да упражнява правото си в пълен обем.

3. Съгласно разпоредбата на чл. 38 ЗС, при сгради, в които етажи или части от етажи принадлежат на различни собственици, общи на всички собственици са стълбите, площадките, външната входна врата на сградата.

По естеството си същите служат за общо ползване: видът им ги определя като предназначени:

- за осигуряване на достъп от дворното място/улицата към индивидуалните обекти в сградата и придадените към тях тавански и избени помещения, както и

- за осигуряване на изход от индивидуалните обекти до дворното място/улицата.

4. Отпадане на статута им на обща част по естеството си и изключването им от съсобствеността чрез приобщаването на същите или на съответни реални части от тях към индивидуалните обекти на собственост на всеки от етажите може да стане:

- чрез преустройство, направено със съгласието на всички етажни съсобственици и въз основа на одобрен инвестиционен проект,

- но не и с фактически действия на етажен собственик (включително и чрез фактически действия, изразяващи се в заключване на входната врата на сградата, лишаване на останалите етажни собственици от достъп през нея и стълбите до притежаваните от тях индивидуални обекти, монтиране на незаконни външни стълби и външни входни врати към съществуващите на всеки от етажите самостоятелни обекти и др.).

5. До отпадане статута на обща част по смисъла на чл. 38 ЗС на входната врата на сградата, стълбите и междуетажните площадки и изключването им от съсобствеността, всеки етажен собственик има право на свободен достъп до тях и на ползването им по предназначение.

6. Затова:

! действията на етажен собственик:

- лишаващи друг етажен собственик от достъп през входната врата на сградата и стълбите до неговия индивидуален обект на собственост или

- затрудняващи този достъп, са неправомерни, създават пречки за упражняване правото на собственост върху самостоятелните обекти в сградата и засегнатият етажен собственик може да защити правата си с предявяване на иск по чл. 109 ЗС.

Отговор:

Действията на етажен собственик, лишаващи друг етажен собственик от достъп през входната врата на сградата и стълбите до неговия индивидуален обект на собственост или

затрудняващи този достъп, са неправомерни, създават пречки за упражняване правото на собственост върху самостоятелните обекти в сградата и засегнатият етажнен собственик може да защити правата си с предявяване на иск по чл. 109 ЗС.

.....

**136. Решение № 26/11.06.2020 г. по гр.г. № 3226/2019 г.
на ВКС, II г.о.**

*[Негаторен иск при отказ на достъп в сграда в режим
на етажна собственост]*

Въпрос:

Кога е основателен искът по чл. 109 ЗС?

Вид производство: чл. 290 ГПК

Основание за допускане: чл. 280, ал. 2, предл. 3 (2017)

Докладчик: Розинела Янчева

Резюмирал: СС

Мотиви:

1. Касационното обжалване е допуснато поради очевидна неправилност на въззивното решение и приетото в него, че след като по делото е установено, че

- ищецът е собственик на имота, а
- ответникът отказва достъп до този имот през вход, коридор и стълбище, които са изградени в сграда, която е собственост на ответника, но са функционално свързани и единствените, чрез които се осъществява достъпът до имота на ищеца, то искът по чл. 109 ЗС е основателен.

2. Етажната собственост се характеризира със съчетанието на изключителна собственост върху помещенията и съ-собственост върху така наречените общи части.

Съгласно чл. 38 ЗС общи са всички части на сградата, които по естеството си или по предназначението си обслужват помещенията на всички собственици или на някои от тях (чл. 38, ал. 2 ЗС).

Такива са напр. земята, върху която е построена сградата, дворот, основите, външните стени, вътрешните разделителни стени между отделните части, вътрешните носещи стени, колоните, трезерите, плочите, гредоредите, стълбите, площадките, покривите, стените между таванските и избените помещения на отделните собственици, комините, външните входни врати на сградата и вратите към общи тавански и избени помещения, главните линии на всички видове инсталации и централните им уредби, асансьорите, водосточните тръби, жилището на портиера.

3. Съгласно закона и съдебната практика, обобщена например в Решение № 40/25.03.2016 г. по гр.г. № 4994/2015 г. на ВКС, II г.о.:

! статутът на обслужващите помещения като принадлежност към самостоятелен обект в сграда в режим на етажна собственост или като обща по предназначението си част се определя към момента на възникване на етажната собственост

- съобразно строителните книжа или
- с оглед волеизявленията на собственика (съсобствениците) при разделянето на една сграда на повече самостоятелни обекти в нея и въведените в законодателството към този момент нормативни изисквания за самостоятелност на обект от съответния вид.

Също така етажните собственици могат във всеки един момент с общо съгласие, при условия, допустими от закона, да променят общите части по предназначение, като те преминават в самостоятелна собственост на един или няколко съсобственика или трети лица.

Такава промяна не е допустима относно общите части по естеството си.

4. Докато за някои части на сградата може да се презумира, че са общи, за други това подлежи на доказване по делото по правилото на чл. 154, ал. 1 ГПК:

! ако в една сграда има няколко самостоятелни обекта на собственост, принадлежащи на различни собственици, и е приложим режимът на чл. 38 ЗС, не във всички случаи:

- входната врата,
- коридорите и
- стълбищата

биха се явили общи части, обслужващи всички обекти в сградата.

В някои случаи те може да обслужват само конкретен обект и да принадлежат само към него.

5. По становище на настоящия съд, по делото следва да бъде доказано дали процесните входна врата, коридор на първия етаж и стълбище са общи части,

! като е напълно възможно към момента на създаване на етажната собственост, съобразно строителните книжа или по волята на собственика на сградата, същите

- да не са обслужвали и котелното помещение,
- а единствено останалата самостоятелна част от сградата.

6. Настоящият съд счита, че по делото не може да се направи извод:

- че визираните по-горе входна врата, коридор и стълбище представляват общи части на сградата, т.е.

- че към момента на възникване на етажната собственост или в един по-късен момент, съобразно строителните книжа или с оглед волеизявленията на собственика/етажните собственици, същите са служели за общо ползване.

7. Нещо повече: не се установява и че към момента на възникване на етажната собственост процесните врата, коридор и стълбище са осигурявали единствения достъп към котелното помещение и по тази причина фактически са обслужвали имотите и на двамата етажни собственици.

В тази връзка съдът съобразява данните по делото, че към помещението, собственост на ищеца, към един минал момент е имало достъп от друго място, извън учебната сграда - публична държавна собственост.

Обстоятелството, че впоследствие, поради премахването (зазидването) на този достъп, до имота на ищеца се стига един-

ствено посредством входната врата на училището, коридор на първия етаж и стълбище към сутерена, не превръща тези части автоматично в общи части на етажната собственост.

8. Друг е въпросът и дали подобна трансформация в случая изобщо е допустима съгласно законовите норми, уреждащи публичната държавна собственост.

Както бе отразено, входната врата, коридорът на първия етаж и стълбището към сутерена свързват отделните помещения и етажи:

- в които се помещава Професионалната гимназия и
- които съвкупно представляват отделен, самостоятелен обект на собственост (публична държавна собственост).

9. Ако се приеме, че след възникване на етажната собственост:

- входната врата,
- коридорът на първия етаж и
- стълбището към сутерена са станали общи части,

това би означавало да е загубена възможността имотът - публична държавна собственост, да се ползва самостоятелно и независимо от другия обект на собственост поради загубване на самостоятелната вътрешна връзка между етажите и помещенията, от които се състои.

10. След като, съобразно изложеното по-горе, по отношение на процесните входна врата, коридор и стълбище не е доказано, че представляват общи части по смисъла на чл. 38 ЗС, за ответника не съществува нормативно уредено задължение да осигури свободен достъп през тях на ищеца.

Това обуславя извода за неоснователност на негаторния иск.

Отговор:

Докаато за някои части на сградата може да се презумпират, че са общи, за други това подлежи на доказване по делото по правилото на чл. 154, ал. 1 ГПК: ако в една сграда има няколко самостоятелни обекта на собственост, принадлежащи на различни собственици, и е приложим режимът на чл. 38 ЗС, не във всички случаи входната врата, коридорите и стълбищата биха се явили общи части, обслужващи всички обекти в сградата. В

някои случаи те може да обслужват само конкретен обект и да принадлежат само към него.

В конкретния случай помещението, собственост на ищеца, към един минал момент е имало достъп от друго място, извън учебната сграда - публична държавна собственост. Обстоятелството, че впоследствие, поради премахването (зазиждането) на този достъп, до имота на ищеца се стига единствено посредством входната врата на училището, коридор на първия етаж и стълбище към сутерена, не превръща тези части автоматично в общи части на етажната собственост.

Друг е въпросът и дали подобна трансформация в случая изобщо е допустима съгласно законовите норми, уреждащи публичната държавна собственост.

Входната врата, коридорът на първия етаж и стълбището към сутерена свързват отделните помещения и етажи, в които се помещава Професионалната гимназия и които съвкупно представляват отделен, самостоятелен обект на собственост (публична държавна собственост). Ако се приеме, че след възникване на етажната собственост входната врата, коридорът на първия етаж и стълбището към сутерена са станали общи части, това би означавало да е загубена възможността имотът - публична държавна собственост, да се ползва самостоятелно и независимо от другия обект на собственост поради загубване на самостоятелната вътрешна връзка между етажите и помещенията, от които се състои.

След като, съобразно изложеното по-горе, по отношение на процесните входна врата, коридор и стълбище не е доказано, че представляват общи части по смисъла на чл. 38 ЗС, за отговорника не съществува нормативно уредено задължение да осигури свободен достъп през тях на ищеца. Това обуславя извода за неоснователност на негативния иск.

**137. Решение № 15/01.07.2015 г. по гр.г. № 5432/2014 г.
на ВКС, II г.о.**

[Доказване при негаторен иск]

Въпрос:

Изграждането на стълби за достъп до офиса на Банката и на рампа за инвалиди, съобразно изискванията на Закона за интеграция на хората с недъзи, монтиране на климатична инсталация (външно тяло) на външната стена на фасадата съставляват ли действия по възпрепятстване ползването на общите части на сградата от собствениците по смисъла на чл. 109 ЗС?

Вид производство: чл. 290 ГПК

Основание за допускане: чл. 280, ал. 1, т. 3 (2007)

Докладчик: Емануела Балевска

Резюмеирал: СС

Мотиви:

1. В хипотезите, когато засегнатото право на собственост е по отношение на обект, намиращ се в режим на етажна собственост, ако твърденията по исковата молба касаят засягане упражняване правото на собственост на общите части, за ищеца:

- е достатъчно да докаже правото си на собственост по отношение на самостоятелния обект в етажната собственост,
- а правото на собственост на общите части на сградата могат да бъдат дефинирани именно като производни на тази собственост в контекста на чл. 38 ЗС.

2. В исковото производство по чл. 109 ЗС собственикът на недвижим имот търси защита срещу всяко трето лице, в т.ч. и съсобственика, което лице,

- макар и да не оспорва правото му на собственик на имота,
- чрез конкретни действия или бездействия създава пречки за упражняване на правомощията на собственика,

т.е. препятства или ограничава възможността на собственика/другия съсобственик да упражнява правото си на собственост в определена степен.

3. Изграждането на стълби за достъп до офис и на рампа за инвалиди, съобразно изискванията на Закона за интеграция на хората с недъзи:

- принципно не може да съставлява нарушаване на правото на собственост на собствениците в етажната собственост,
- но конкретният по делото отговор винаги следва от преценката на съда в контекста на конкретно доказаните факти, установени по делото и съпоставени в императивните изисквания на Наредба № 4/01.07.2009 г. за проектиране, изпълнение и поддържане на строежите в съответствие за достъпна среда за населението, включително за хората с увреждания.

Посочената Наредба в интерес на обществото и с оглед премахване на всякакви дискриминационни елементи за хората с увреждания създава норми за ограничаване упражняване правото на собственост.

Отговор:

За ищеца по чл. 109 ЗС е достатъчно да докаже правото си на собственост по отношение на самостоятелния обект в етажната собственост.

Изграждането на стълби за достъп и на рампа за инвалиди, съобразно изискванията на Закона за интеграция на хората с недъзи, не може да съставлява нарушаване на правото на собственост на собствениците в етажната собственост, тъй като представлява ограничение на тяхната собственост, предвидено в интерес на обществото и с оглед премахване на всякакви дискриминационни елементи за хората с увреждания.

8.5. Общи части

8.5.1. Презгради

138. Решение № 743/10.12.2025 г. по гр.г. № 2804/2024 г. на ВКС, I з.о.

*[Презграждане на общи части в етажна собственост
и възможност за негаторен иск]*

Въпрос:

Презграждането на общи части на сграда от етажнен собственик във всички случаи ли е неправомерно действие, което следва да бъде отстранено по реда на чл. 109 ЗС, и има ли значение дали това презграждане пречи на останалите собственици да ползват необезпокоявано собствеността си?

Вид производство: чл. 290 ГПК

Основание за допускане: чл. 280, ал. 1, т. 1 (2017)

Докладчик: Гълъбина Генчева

Резюмирал: ВС

Мотиви:

1. В т. 3 на Тълкувателно решение № 4/06.11.2017 г. по тълк.г. № 4/2015 г. на ВКС, ОСГК, се приема, че:

! за уважаване на иска с правна квалификация чл. 109 ЗС е необходимо ищецът да докаже, че неоснователното действие на ответника му пречи да упражнява своето право.

2. В мотивите е прието, че:

! 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 (чл. 50 ЗС).

3. Преценката за това кои въздействия:

- са по-големи от обикновените и поради това

- са недопустими,

е конкретна по всяко дело.

4. Тези разяснения на ВКС следва да намерят приложение и по настоящото дело.

5. Общите по естеството си части на сградата са предназначени да обслужват всички етажни собственици (чл. 38, ал. 1 ЗС), и:

! преграждане на общите по естеството си части без решение на ОС на ЕС представлява неправомерно действие.

6. Не във всички случаи обаче това неправомерно действие може да бъде отстранено по реда на чл. 109 ЗС, а само когато то пречи:

- на всички или

- на някои от етажните собственици

да упражняват пълноценно правото си на собственост върху своите обекти в сградата.

7. Решението е неправилно.

8. Законосъобразен е изводът на въззивния съд, че преградената част от коридора пред апартаменти № 39 и № 40 е обща част на сградата по смисъла на чл. 38, ал. 1 ЗС.

9. Неправилно обаче е уважен предявеният иск по чл. 109 ЗС за премахване на преграждението.

10. Ищците не са доказали с какво това преграждане им пречи да упражняват правото си на собственост върху своите обекти в сградата.

11. Преграждението:

- се намира в дъното на общ коридор и

- ограничава достъпа единствено до двата крайни апартамента № 39 и № 40.

12. Заградената площ от около 5 кв. м има за предназначение да осигурява достъп непосредствено до тези два апартамента, т.е. собствениците на други самостоятелни обекти в сградата не преминават през тази площ, за да достигнат до своите обекти.

13. Решенията, на които въззивният съд се е позовал:

- макар и да съдържат принципни разяснения,
- са неприложими към настоящото дело, тъй като са постановени в контекста на друга фактическа обстановка, напълно различна от тази по настоящото дело.

14. Те касаят:

- иск за премахване на презграждане на стълбище, водещо до подпокривното пространство на сградата, до което всеки етажнен собственик трябва да има достъп (Решение № 291/25.06.2010 г. по гр.д. № 629/2009 г. на ВКС, I г.о.), както и
- иск за премахване на преустройството на подстълбищното пространство в баня - тоалетна, което пренятства достъпа на ищците до избеното им помещение, както и за премахване на изградената баня - тоалетна над предпоследното стълбищно рамо, което ограничава достъпа на ищците до тавана (Решение № 345/25.06.2010 г. по гр.д. № 1497/2009 г. на ВКС, II г.о.).

15. По същите съображения неприложима към настоящото дело е и другата практика на ВКС, на която етажната собственост се позовава в писменото си становище пред настоящата инстанция.

16. В Решение № 283/07.03.2013 г. по гр.д. № 387/2012 г. на ВКС, II г.о., е разгледан случай, при който:

- поставеното презграждане с врата на стълбището между сутеренния и партерния етаж презгражда един от двата входа (главния) към сутерена на сградата, където се намират магазините на ищците, т.е.
- налице е пречене по смисъла на чл. 109 ЗС и затова искът за премахване на това заграждане е уважен.

17. По настоящото дело:

- не са налице подобни пречки за упражняване правото на собственост на ищците върху техните обекти, затова
- не е и налице противоречие по смисъла на чл. 280, ал. 1, т. 1 ГПК.

18. Решение № 159/02.01.2019 г. по гр.г. № 4622/2017 г. на ВКС, I г.о., дава отговор на други въпроси, различни от този, който се поставя по настоящото дело:

- Възможно ли е промяна на предназначението на обща част в етажната собственост да се извърши едностранно от единия съсобственик и

- може ли да се придобие по давност обща част в сграда в режим на етажна собственост, ако не е обособена по надлежен ред в самостоятелен обект с надлежни строителни книжа и въз основа на съгласие на собствениците.

19. В настоящия случай не е извършена юридическа промяна в предназначението на общия коридор, който продължава да има характер на обща част в неговата цялост.

20. Решение № 103/20.01.2021 г. по гр.г. № 4703/2019 г. на ВКС, I г.о., разяснява, че:

! покривът на сградата, както и покривните тераси, които не обслужват всички обекти в сградата, са общи части на всички етажни собственици.

21. Решение № 63/25.05.2021 г. по гр.г. № 3196/2020 г. на ВКС, I г.о., сочи, че:

! не настъпва вещен транслативен ефект при присъединяване на общи части към самостоятелен обект в сграда.

22. Случаите, разгледани в последните две решения, не разкриват никакво сходство с настоящия.

23. По изложените съображения обжалваното въззивно решение следва да бъде отменено и предявеният иск по чл. 109 ЗС отхвърлен.

24. Извадка от мотивите по същество:

С обжалваното Решение ... на Бургаския окръжен съд е потвърдено Решение ... на Несебърския районен съд, с което М. И. Д. и И. г. В. са осъдени да преустановят неоснователните действия, с които пречат на етажните собственици от сграда ... да упражняват правата си в общите части на сградата, като премахнат преграждението в дъното на общ коридор на третия етаж пред апартаменти 39 и 40, направено чрез монтиране на лека конструкция от плоскости - гипсокартон върху метални профили, в която конструкция е монтирана врата с размери

108/200 см със секретна брава, с което преграждане е отделена част от коридора с площ 5,05 км. м, съгласно схема - приложение към СТЕ от лист 92 по делото.

Въззивният съд се е позовал на чл. 38 ЗС и е приел, че при сгради в режим на етажна собственост всичко, което по естеството си или предназначение служи за общо ползване, представлява обща част на сградата. Прието е, че нито един от етажните собственици не може едностранно да променя предназначението на общите части. Промяната на предназначението може да се извърши само по съгласие на всички собственици на отделни имоти в сградата.

Отговор:

В т. 3 на Тълкувателно решение № 4/06.11.2017 г. по тълк.г. № 4/2015 г. на ВКС, ОСГК, се приема, че за уважаване на иска с правна квалификация чл. 109 ЗС е необходимо ищецът да докаже, че неоснователното действие на ответника му пречи да упражнява своето право.

В мотивите е прието, че 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 (чл. 50 ЗС).

Общите по естеството си части на сградата са предназначени да обслужват всички етажни собственици (чл. 38, ал. 1 ЗС), и преграждане на общите по естеството си части без решение на ОС на ЕС представлява неправомерно действие.

Не във всички случаи обаче това неправомерно действие може да бъде отстранено по реда на чл. 109 ЗС, а само когато то пречи на всички или на някои от етажните собственици да упражняват пълноценно правото си на собственост върху своите обекти в сградата.

**139. Решение № 145/03.03.2024 г. по гр.г. № 4863/2023 г.
на ВКС, I з.о.**

*[Поставяне на преграда в коридор в сграда -
етажна собственост]*

Въпрос:

Представлява ли неоснователно действие поставянето на преграда в коридор в сграда - етажна собственост, възпрепятстваща достъпа до общи части (тавански помещения), ако преградата е била поставена с цел защита правото на собственост върху индивидуални обекти, и какъв е балансът между правото да се ползват общите части и правото на собственика да защити правото си на собственост върху своя имот?

Вид производство: чл. 290 ГПК

Основание за допускане: чл. 280, ал. 1, т. 3 (2007)

Докладчик: Наталия Неделчева

Резюмирал: СС

Мотиви:

1. Във връзка с допуснатия до касационно обжалване въпрос следва да се посочи, че според т. 3 на Тълкувателно решение № 4/06.11.2017 г. по тълк.г. № 4/2015 г. на ВКС, ОСГК:

! двете задължителни условия за уважаването на иска по чл. 109 ЗС са:

- неоснователността на действията на ответника по негативния иск и
- създаването на пречки за собственика да упражнява правото си на собственост в неговия пълен обем.

2. Ако действията на ответника са основателни, няма да е налице хипотезата на чл. 109 ЗС, като:

! преценката за това кои въздействия:

- са по-големи от обикновените и поради това

- са недопустими,
е конкретна по всяко дело.

3. В случаите, когато с негаторния иск се брани правото на етажен собственик за достъп до обща част на сградата, от значение е дали ответникът е създал и поддържа противоправното състояние, при което етажният собственик е лишен от достъп до обща част.

4. От друга страна, в Решение № 19/12.04.2021 г. по гр.д. № 1709/2020 г. на ВКС, II г.о., се посочва, че според трайно установената практика на Върховния касационен съд:

! Въззивният съд е длъжен да основе решението си на цялостен и обективен анализ на събраните по делото доказателства, като ги преценява:

- не само поотделно,
- но и в тяхната взаимна връзка,

като направените въз основа на тях фактически изводи трябва да са конкретно, ясно и точно изведени.

5. Освен това съдът е длъжен да обсъди и всички доводи на страните, които имат значение за решението по делото.

Тази практика следва да бъде споделена и да намери приложение по настоящото дело.

6. С оглед изложеното, настоящият състав счита, че на въпроса, по който е допуснато касационно обжалване, следва да се даде следният отговор:

! поставянето на презграда в коридор в сграда - етажна собственост, възпрепятстваща достъпа до тавански помещения, не е неоснователно действие, ако е била поставена с цел защита правото на собственост на ответниците върху индивидуален обект.

7. Доколкото на етажните собственици следва да се гарантира:

- както правото им да ползват общите части,
- така и правото им да защитят собствеността върху индивидуалните си обекти,

препятстващото действие, според конкретната преценка, може да бъде преустановено чрез предаване на ключ за вратата, преграждаща достъпа, а не чрез нейното демонтиране.

Отговор:

Поставянето на презграда в коридор в сграда - етажна собственост, възпрепятстваща достъпа до тавански помещения, не е неоснователно действие, ако е била поставена с цел защита правото на собственост на ответниците върху индивидуален обект.

Доколкото на етажните собственици следва да се гарантира както правото им да ползват общите части, така и правото им да защитят собствеността върху индивидуалните си обекти, препятстващото действие, според конкретната преценка, може да бъде преустановено чрез предаване на ключ за вратата, презграждаща достъпа, а не чрез нейното демонтиране.

8.5.2. Комин**140. Решение № 50004/31.01.2023 г. по гр.г.
№ 1252/2022 г. на ВКС, I з.о.**

[Премахване на комина през средния етаж на етажна собственост като неоснователно действие]

Въпрос:

Премахване на комина през средния етаж на етажна собственост неоснователно действие ли е и съставлява ли то пречка за упражняване правото на собственост на останалите съсобственици?

Вид производство: чл. 290 ГПК

Основание за допускане: чл. 280, ал. 1, т. 1 (2017)

Докладчик: Бонка Дечева

Резюмирал: СС

Мотиви:

1. С Тълкувателно решение № 4/06.11.2017 г. по тълк.г. № 4/2015 г. на ВКС, ОСГК, т. 3, се прие, че:

! В общия случай за уважаване на негаторен иск по чл. 109 ЗС е необходимо ищецът да докаже, че неоснователното действие на ответника му пречи да упражнява своето право.

2. Според приетото в Решение № 351/14.10.2011 г. по гр.г. № 1179/2010 г. на ВКС, I г.о., комините са обща част по естеството си, тъй като, макар да обслужва конкретно помещение, предназначението им е да проведат дима до покрива през всички вертикално разположени обекти.

Затова:

- възможността да се ползва самостоятелният обект от етажната собственост е в пряка зависимост от възможността да се ползва коминът, респективно

- невъзможността пълноценно да се ползва коминът по предназначение преняства пълноценното ползване на самостоятелния обект от етажната собственост.

3. Защитата срещу това смущаване правото на собственост върху конкретен обект от етажната собственост е чрез негаторен иск, чрез който собственикът може да иска от всички правни субекти:

- да преустановят неоснователните си действия или
- да се въздържат от такива, с които му пречат да упражнява своето право.

4. Нарушаването целостта и промяна на конструкцията на дымоотводи, въздухопроводи и комини, както и използването им за други цели, несвързани с предназначението им, е неоснователно действие, противоречащо на чл. 32, т. 6 от Наредба № 81213-647/01.10.2014 г. за правилата и нормите за пожарна безопасност при експлоатация на обектите.

5. Няма спор в съдебната практика, че искът по чл. 109 ЗС може да бъде насочен:

- както към лицето, което е създадо противоправното състояние в имота, пренястващо спокойното упражняване на правото на собственост,

- така и към собственик или лице, което поддържа това състояние.

В този смисъл са:

Решение № 265/25.10.2012 г. по гр.г. № 225/2011 г. на ВКС, I з.о.,

Решение № 63/25.05.2021 г. по гр.г. № 3196/2020 г. на ВКС, I з.о.

Отговор:

Възможността да се ползва самостоятелният обект от етажната собственост, е в пряка зависимост от възможността да се ползва коминът, респективно невъзможността пълноценно да се ползва коминът по предназначение, пречатства пълноценното ползване на самостоятелния обект от етажната собственост.

Защитата срещу това смущаване правото на собственост върху конкретен обект от етажната собственост е чрез негативен иск, чрез който собственикът може да иска от всички правни субекти да преустановят неоснователните си действия или да се въздържат от такива, с които му пречат да упражнява своето право.

.....

141. Решение № 217/11.11.2013 г. по гр.г. № 2809/2013 г. на ВКС, II з.о.

[Ползване на комин]

Въпрос:

Приложим ли е чл. 109 ЗС в полза на етажен собственик при използването не по предназначение на обща по естеството си част (комин) от друг собственик на обект в сградата?

Вид производство: чл. 290 ГПК

Основание за допускане: чл. 280, ал. 1, т. 1 (2007)

Докладчик: Камелия Маринова

Резюмирал: СС

Мотиви:

1. В Решение № 75/26.02.2010 г. по гр.г. № 395/2009 г. на ВКС, II г.о. (1 с. ...) се приема, че:

! целта на негаторния иск е да даде защита на правото на собственост срещу всяко пряко или косвено неоснователно

- въздействие,
- посегателство или
- вредно отражение над обекта на правото на собственост,

което пречи на допустимото пълноценно ползване на вещта според нейното предназначение.

Такова въздействие съставлява и използването на обща по естеството си част не по нейното предназначение.

2. Сезираният състав на ВКС приема, че изводът на въззивния съд, че наличието в единия от отворите на комините на:

- вентилационна,
- канализационна и
- водопроводна инсталация не засяга собствеността на ищците

означава, че по същество съдът приема, че е възможно използване на обща по естеството си част по начин, различен от предназначението ѝ.

Поради това атакуваното решение в частта, с която е отхвърлен искът по чл. 109 ЗС за осъждане на ответника да премахне канализационния и водопроводния щранг от комините на източната стая от имота на ищците с изглед към двора, се явява неправилно и следва да бъде отменено.

Отговор:

Използването на комина като обща по естеството си част не по нейното предназначение съставлява неоснователно действие по смисъла на чл. 109 ЗС.

8.5.3. Вход

143. Решение № 61/07.06.2018 г. по гр.г. № 2610/2017 г. на ВКС, I г.о.

*[Принадлежност към самостоятелен обект
в етажна собственост]*

Въпрос:

Може ли да се иска собственикът да премахне или премести вход, който е направен от трети лица без надлежни строителни книжа?

Вид производство: чл. 290 ГПК

Основание за допускане: чл. 280, ал. 1, т. 1 (2017)

Докладчик: Светлана Калинова

Резюмирал: СС

Мотиви:

6. В практиката на ВКС трайно и непротиворечиво е възприето становище, според което:

! и лицето, което поддържа противоправното състояние, смущаващо правото на собственост, носи отговорност по реда на чл. 109 ЗС, независимо че това състояние е последица от действия, извършени от други лица.

В този смисъл са:

Решение № 215/26.05.2011 г. по гр.г. № 874/2010 г. на ВКС, I г.о., и

Решение № 815/30.06.2011 г. по гр.г. № 1509/2009 г. на ВКС, I г.о.

7. Възприемайки това становище, настоящият състав приема, че:

! по реда на чл. 109 ЗС може да се иска от собственик на самостоятелен обект в сграда да премести или премахне вход, който пречи на собствениците на друг самостоятелен обект в сграда-

та да упражняват пълноценно правото си на собственост върху притежаваните от тях идеални части от общите части:

- на сградата и самостоятелния обект, към който принадлежат, както и

- на дворното място,

гори по делото да е установено, че този вход е направен от трети лица, след като по делото не съществува спор, че той поддържа това противоправно състояние.

Отговор:

По реда на чл. 109 ЗС може да се иска от собственик на самостоятелен обект в сграда да премести или премахне вход, който пречи на собствениците на друг самостоятелен обект в сградата да упражняват пълноценно правото си на собственост.

.....

143. Решение № 130/20.12.2018 г. по гр.г. № 4650/2017 г. на ВКС, II г.о.

*[Промяна, извършена в съседно жилище, засягаща начина
на отваряне на външната входна врата]*

Въпрос:

Дали промяната, извършена в съседно жилище в сграда в режим на етажна собственост, засягаща начина на отваряне на външната входна врата, ограничава правото на собственост на съседите, създава пречки за използване на собствените им имоти, по-големи от обикновените?

Вид производство: чл. 290 ГПК

Основание за допускане: чл. 280, ал. 1, т. 1 (2017)

Докладчик: Здравка Първанова

Резюмирал: СС

Мотиви:

1. Според Решение № 625/03.12.2010 г. по гр.г. № 1426/2009 г. на ВКС, I г.о.:

! провеждането на иск по чл. 109 ЗС е допустимо и при състояния, от които възникват заплашване и опасност от вредно и смуцаващо въздействие върху вещта.

Собственикът на един имот може да иска премахване на създадено в съседния имот състояние с оглед защита на правото на собственост при всяко пряко или косвено неоснователно въздействие, посегателство или вредно отражение, کوито:

- ограничават, смуцават и пречат на допустимото пълноценно ползване на вещта според предназначението ѝ, или пък
- създават опасност от такива.

2. Основание за защита чрез иска се поражда при състояния, от които възникват заплашване и опасност от вредно и смуцаващо въздействие, ограничаващи упражняването на правото на собственост на потърсния правна защита.

Негаторният иск е предоставен на собственика или носителя на ограничено вещно право за защита за всеки конкретен случай срещу всички неоснователни:

- преки или косвени,
- бъдещи или съществуващи

Въздействия и посегателства, които му пречат да осъществява спокойно и в пълен обем правомощието да ползва собствения си имот.

3. В този смисъл следва да се приеме, че:

! когато промяната, извършена в съседно жилище в сграда в режим на етажна собственост, изразяваща се в начин на отваряне на външната входна врата:

- ограничаващ правото на собственост на съседа и
- създаващ пречки за използване на собствения му имот, представлява пречки, по-големи от обикновените, по смисъла на чл. 50 ЗС за използването на съседния имот.

Отговор:

Когато промяната, извършена в съседно жилище в сграда в режим на етажна собственост, изразяваща се в начин на отва-

ряне на външната входна врата, ограничаващ правото на собственост на съседа и създаващ пречки за използване на собствения му имот, представлява пречки, по-големи от обикновените, по смисъла на чл. 50 ЗС за използването на съседния имот.

8.5.4. Инсталации

144. Решение № 116/03.11.2016 г. по гр.г. № 1432/2016 г. на ВКС, II г.о.

[Правен интерес от предявяване на негаторен иск]

Въпрос:

Кога е налице правен интерес от предявяването на негаторин иск при прокарване на нова инсталация в общи части в сграда в режим на етажна собственост?

Вид производство: чл. 290 ГПК

Основание за допускане: т. 1 на ТР 1 (2010)

Докладчик: Красимир Влахов

Резюмирал: СС

Мотиви:

1. Касационното обжалване е допуснато предвид наличието на вероятност същото да е недопустимо поради липса на правен интерес от предявения иск.

2. По същество предявеният негаторен иск е насочен към:

- изменение на съществуващата ВиК инсталация в процесната сграда
- чрез прокарване на канализационно отклонение, свързващо инсталацията с обекта на ищеца.

Изграденото канализационно отклонение е било изградено без одобрени строителни книжа, т.е. незаконно, поради което и

първоинстанционният съд е отхвърлил претенцията по чл. 109 ЗС в частта ѝ, с която се е претендирало възстановяване на същото.

3. На практика с предявения иск ищецът се домогва да преодолее липсата на съгласие от страна на ответниците за извършване на действия по прокарване на канализационно отклонение през собственото им избено помещение, за което законът обаче предвижда друг ред.

4. Според чл. 186, ал. 1 ЗУТ

! изменение на съществуващи общи инсталации или прокарване на нови инсталации в съсобствени сгради или в сгради - етажна собственост, се извършва:

- с изрично писмено съгласие на половината от всички съсобственици, съответно
- с решение на Общото събрание на собствениците в етажната собственост, прието с мнозинство, повече от 50 на сто идеални части от общите части.

5. Липсата на съгласие от страна на етажните собственици, респ. съсобственици, не може да бъде преодоляна с иска по чл. 109 ЗС, доколкото по съществото си същият е правно средство за защита срещу неоснователни действия, които по недопустим начин накърняват спокойното упражняване на правото на собственост.

6. Отказът да се даде съгласие за прокарване на канализационно отклонение към съществуващата ВиК инсталация, не разкрива признаците на противоправност като предпоставка за ангажиране на негативната искова защита, тъй като законът е предоставил тази преценка на мнозинството етажни собственици или съсобственици.

7. Вярно е обратното:

- прокарване на нова инсталация или изменение на съществуващата,
- без да е налице съгласие за това от страна на мнозинството етажни собственици или съсобственици,

би представлявало неоснователно накърняване на собствените им права, което да обуслови успешното провеждане на иска по чл. 109 ЗС.

Отговор:

Липсата на съгласие от страна на етажните собственици, респективно съсобственици, не може да бъде преодоляна с иска по чл. 109 ЗС, доколкото по съществото си същият е правно средство за защита срещу неоснователни действия, които по недопустим начин накърняват спокойното упражняване на правото на собственост.

Отказът да се даде съгласие за прокарване на канализационно отклонение към съществуващата ВиК инсталация не разкрива признаците на противоправност като предпоставка за ангажиране на негаторната искова защита, тъй като законът е предоставил тази преценка на мнозинството етажни собственици или съсобственици.

Вярно е обратното: прокарване на нова инсталация или изменение на съществуващата, без да е налице съгласие за това от страна на мнозинството етажни собственици или съсобственици, би представлявало неоснователно накърняване на собственическите им права, което да обуслови успешното провеждане на иска по чл. 109 ЗС.

8.6. Самостоятелни обекти**145. Решение № 50018/22.03.2023 г. по гр.г.
№ 1849/2022 г. на ВКС, I г.о.**

*[Достъп до помещението, в което се намира общият
водомерен възел на сградата]*

Въпрос:

Следва ли всички етажни собственици да имат свободен достъп до помещението, в което се намира общият водомерен възел на сградата?

Вид производство: чл. 290 ГПК

Основание за допускане: чл. 280, ал. 1, т. 1 (2017)

Докладчик: Бранислава Павлова

Резюмирал: СС

Мотиви:

1. Настоящият състав на ВКС възприема разрешението, дадено в Решение № 365/03.01.2012 г. по гр.г. № 981/2010 г. на ВКС, I г.о., че:

! общите части от сградата следва да бъдат достъпни за всички собственици на отделни етажи в сградата, независимо къде се намират.

2. Характеристиката и предназначението на общите части по чл. 38 ЗС е да обслужват индивидуалните обекти на всеки от етажните собственици.

Всеки собственик на самостоятелен обект в сградата е длъжен:

- да зачита правата на останалите етажни собственици и
- да не им пречи да ползват необезпокоявано общите части, без които етажната собственост не може да съществува.

3. Общите части са:

- принадлежност към отделните обекти в сградата с учредена етажна собственост по смисъла на чл. 98 ЗС и

- неотменна част от собствеността върху отделния обект, правото на собственост върху който не може да се упражнява пълноценно без ползването на общите части.

4. Според разпоредбата на чл. 38, ал. 1 ЗС:

! при сгради, в които етажи или части от етажи принадлежат на различни собственици, главните линии на всички видове инсталации и централните им уредби са общи на всички собственици.

Тези инсталации (водопроводна, отоплителна и др.) може да преминават през индивидуалните обекти на собственост, но всеки етажнен собственик има право на достъп до тази част от инсталацията, която служи за хранване на неговия обект:

- за отчитане на съответните измервателни уреди,

- при необходимост от ремонт и др.

5. От императивната разпоредба на чл. 38, ал. 1 ЗС и същностната характеристика на общите части следва, че:

! дори и когато някои от общите части на сградата се намират в обект - индивидуална собственост на някой от етажните собственици, този етажен собственик е длъжен да осигурява достъп до общи части на останалите етажни собственици, когато това е необходимо за тяхното поддържане, ремонт и отчитане (ако се касае за измервателни уреди на общите инсталации).

6. Поради това:

! предявен от собственик на самостоятелен обект в сграда в режим на етажна собственост по чл. 37 ЗС иск с правно основание чл. 109 ЗС за предоставяне на необходим достъп до общи инсталации на сградата е основателен:

- дори и когато тези общи инсталации се намират в обект индивидуална собственост на етажния собственик, ответник по иска,

- включително и когато разположението на общите части в помещение индивидуална собственост е предвидено по проект.

7. До надлежното преместване на общите части в друго помещение, етажният собственик, в чийто обект индивидуална собственост се намират общи части, е длъжен да предоставя достъп на останалите етажни собственици до тези общи части.

Виж също Решение № 134/10.12.2020 г. по гр.г. № 749/2020 г. на ВКС, I г.о.

Отговор:

Предявен от собственик на самостоятелен обект в сграда в режим на етажна собственост по чл. 37 ЗС иск с правно основание чл. 109 ЗС за предоставяне на необходим достъп до общи инсталации на сградата е основателен дори и когато тези общи инсталации се намират в обект индивидуална собственост на етажния собственик, ответник по иска.

Това е така включително и когато разположението на общите части в помещение индивидуална собственост е предвидено по проект.

До надлежното преместване на общите части в друго помещение етажният собственик, в чийто обект индивидуална собственост се намират общи части, е длъжен да предоставя достъп на останалите етажни собственици до тези общи части.

.....

**146. Решение № 134/10.12.2020 г. по гр.г. № 749/2020 г.
на ВКС, I г.о.**

*[Достъп до общи части, изградени
в самостоятелен обект]*

Въпрос:

Длъжен ли е етажен собственик да осигури достъп на останалите етажни собственици до общи части на сградата, които са разположени (изградени) в самостоятелен обект - лична собственост на този етажен собственик?

Вид производство: чл. 290 ГПК

Основание за допускане: чл. 280, ал. 1, т. 1 (2017)

Докладчик: Теодора Гроздева

Резюмирал: СС

Мотиви:

1. В Решение № 365/03.01.2012 г. по гр.г. № 981/2010 г. на ВКС, I г.о., е прието, че:

! общите части на сградата следва да бъдат достъпни за всички собственици на отделни етажи в сградата, независимо къде се намират.

2. Настоящият състав на ВКС, ГК споделя приетото в горепосоченото решение на ВКС и счита, че:

! дори когато някои от общите части на сградата се намират в обект - индивидуална собственост на някой от етажни-

те собственици, този етажен собственик е длъжен да осигурява достъп до тези общи части на останалите етажни собственици, когато това е необходимо за тяхното поддържане, ремонт и отчитане (ако се касае за измервателни уреди на общите инсталации).

3. Поради това предявен от етажни собственици срещу друг етажен собственик иск по чл. 109 ЗС за предоставяне достъп до общи инсталации на сградата е основателен, дори и когато тези общи инсталации се намират в обект - индивидуална собственост на етажния собственик - ответник по иска.

4. Без значение за основателността на такъв иск са причините, поради които се е достигнало до положение общите части да се намират в обект - индивидуална собственост на един от етажните собственици:

- дали поради действие на този етажен собственик,
- дали поради построяването на сградата съобразно проект, предвиждащ такова разположение на общите части, или поради фактическото изграждане на общите части в обект - индивидуална собственост на ответника.

5. До надлежното преместване на общите части в друго помещение, етажният собственик, в чийто обект - индивидуална собственост се намират общи части, е длъжен да предоставя достъп на останалите етажни собственици до тези общи части.

Това следва от характеристиката и предназначението на общите части да обслужват индивидуалните обекти на всеки от етажните собственици. От тази същност на общите части произтича и задължението на всеки етажен собственик:

- да зачита правата на останалите етажни собственици и
- да не им пречи да ползват необезпокоявано общите части, без които етажната собственост не може да съществува, защото нормалното ползване на отделните самостоятелни обекти е невъзможно без ползване на общите части: те са тяхна принадлежност.

6. Същевременно етажните собственици следва взаимно да зачитат правото на собственост на притежаваните от тях самостоятелни обекти.

Зато̀ва, когато се окаже, че по някаква причина общите части попадат в обект - индивидуална собственост на един от етажните собственици, конкуренцията между отделните права на собственост следва да се разреши така, че да има баланс между зачитане правото на собственост като абсолютно право и ограниченията, които се налага да се търпят.

7. Зато̀ва при предявен иск по чл. 109 ЗС за осигуряване на достъп до общи части, попадащи в имот - индивидуална собственост, той следва да се уважи частично:

- не за осъждане на ответника да предоставя неограничен достъп на останалите етажни собственици до общите части на сградата,
- а да им предоставя достъп само когато се налага извършване на действия по поддръжка, ремонт и отчитане на тези общи части.

Отговор:

Дори когато някои от общите части на сградата се намират в обект - индивидуална собственост на някой от етажните собственици, този етажнен собственик е длъжен да осигурява достъп до тези общи части на останалите етажни собственици, когато това е необходимо за тяхното поддържане, ремонт и отчитане (ако се касае за измервателни уреди на общите инсталации).

.....

**147. № 11/23.02.2018 г. по гр.г. № 954/2017 г.
на ВКС, II г.о.**

[Право на достъп до общи части на сградата]

Въпрос:

Какво е правното значение по иск с правно основание чл. 109 ЗС за защита правото на достъп до общи части на

сградата на обстоятелството, че сградата е построена като еднофамилна и при възникнала впоследствие етажна собственост достъпът до обща част се осъществява през самостоятелен обект, собственост на етажния собственик отговорник?

Вид производство: чл. 290 ГПК

Основание за допускане: чл. 280, ал. 1, т. 3 (2007)

Докладчик: Камелия Маринова

Резюмирал: СС

Мотиви:

1. При тълкуването по т. 3 на Тълкувателно решение № 4/06.11.2017 г. по тълк.г. № 4/2015 г. на ВКС, ОСГК, е изходило от виждането, изразено в мотивите, че:

! от самия текст на нормата на чл. 109 ЗС е видно, че двете задължителни условия за уважаването на иска по чл. 109 ЗС са:

- неоснователността на действията на отговорника по негаторния иск и
- създаването на пречки за собственика да упражнява правото си на собственост в неговия пълен обем.

2. Ако действията на отговорника са основателни, няма да е налице хипотезата на чл. 109 ЗС, като преценката за това, кои въздействия са по-големи от обикновените и поради това са недопустими, е конкретна по всяко дело.

3. В случаите, когато с негаторния иск се брани правото на етажен собственик за достъп до обща част на сградата, от значение е дали:

- отговорникът е създавал и поддържа противоправното състояние, при което
- етажният собственик е лишен от достъп до обща част.

4. Когато сградата е построена като еднофамилна, а впоследствие е възникнала етажна собственост, е релевантно:

- дали отговорникът е извършил действия, чрез които е преустановен достъпът до обща част,
- или това състояние се дължи на начина на изграждане на

сградата, при който достъпът до обща част попада в разпореден при възникването на етажната собственост самостоятелен обект.

5. В първия случай е налице промяна в сградата (преграждане или преустройство), поради която се ограничава достъпът до обща част, и съгът дължи преценка дали тези действия са основателни, или не.

6. Във втория случай липсва промяна в сградата, дължаща се на действия на ответника.

Заклучвайки самостоятелния си обект, собственикът упражнява правомощието да го владее, охранявайки го и ограничавайки достъпа на трети лица, които са длъжни да зачитат при тежаваното от него абсолютно вещно право.

Отговор:

Действието по заклъчване на собствен самостоятелен обект в сграда в режим на етажна собственост и отказът да се даде свободен и неограничен достъп до този обект на друг етажен собственик не може да бъде прието за неоснователно, дори чрез него други етажни собственици да са лишени от достъп до обща част, осъществяван през този обект при построяването на сградата и преди възникване на етажната собственост.

8.7. Действия на управителя

**148. Решение № 58/31.01.2024 г. по гр.г. № 2752/2023 г.
на ВКС, I г.о.**

*[Негаторен иск от етажни собственици, чиито права
са ограничени от Общото събрание]*

Въпрос:

Неоснователно действие по смисъла на чл. 109 ЗС ли са действията по деактивиране на асансьорните чипове на лица с неплатени парични задължения към етажната собственост, ако решението на Общото събрание за това е отменено и въпреки това чиповете продължават да са деактивирани?

Вид производство: чл. 303 ГПК

Основание за допускане: Друго производство

Докладчик: Гълъбина Генчева

Резюмирал: ТР

Мотиви:

1. Налице е и обективен идентитет между двете дела по смисъла на т. 5 на Тълкувателно решение № 7/31.07.2017 г. по тълк.д. № 7/2014 г. на ВКС, ОСГТК.

2. Съгласно приетото в тълкувателното решение:

! идентичност в предмета на влезлите в сила съдебни решения като основание за отмяна на неправилно решение по смисъла на чл. 303, ал. 1, т. 4 ГПК във връзка с чл. 307, ал. 4 ГПК е налице:

- не само при пълен обективен и субективен идентитет по отношение на предмета и страните по делата,
- но и когато са разрешени по различен начин правни въпроси, включени в предмета на делото, по който се формира сила на пресъдено нещо.

3. Настоящият случай е точно такъв.

В предмета на двата иска по чл. 109 ЗС и чл. 45 ЗЗД се включва един и същи въпрос: дали деактивирането на чиповете от асансьорната уредба е правомерно действие, или не, тоест:

- дали то е неоснователно действие по смисъла на чл. 109 ЗС и съответно
- дали е противоправно действие по смисъла на чл. 45 ЗЗД.

4. Този въпрос следва да се разреши по еднакъв начин и по двата иска, но в случая това не е станало.

5. До противоречие между двете решения се е стигнало поради прилагане на правилото на чл. 280, ал. 3, т. 1 ГПК, при което касационната жалба срещу решението по паричните искове е оставена без разглеждане заради цената на исковете, която е под 5000 лв.

6. Влязлото в сила решение, с което са били отхвърлени исковете по чл. 45 ЗЗД, е постановено като резултат от първоначалното отхвърляне на иска по чл. 109 ЗС по съображения, че:

! действията на ответника по деактивиране на асансьорните чипове на ищците не са неоснователни и противоправни, тъй като са предприети:

- в изпълнение на решение на Общото събрание на етажната собственост и
- при наличие на неизплатено от ищците парично задължение към етажната собственост.

Именно затова първият въззивен състав в мотивите си за отхвърляне на исковете по чл. 45 ЗЗД е приел, че липсва противоправно поведение на ответника, което да наложи уважаването им.

7. Впоследствие обаче решението по чл. 109 ЗС е променено като резултат от инстанционния контрол и този иск е уважен, като е прието, че:

! действията на ответника по деактивиране на чиповете на ищците за асансьора не почиват:

- нито на нормативен акт,
- нито на вътрешни правила на етажната собственост, тоест

налице са неоснователни действия на ответника, които пречат на ищците да упражняват пълноценно правото си на собственост върху апартамента, който притежават в същата сграда.

8. Прието е също, че решението на Общото събрание на етажната собственост за спиране на чиповете за асансьорите на всички длъжници, които не заплатят задълженията си към

етажната собственост в срок до 3 месеца, е отменено с влязло в сила решение.

9. Съгласно чл. 307, ал. 4 ГПК в случая по чл. 303, ал. 1, т. 4 ГПК съдът отменя неправилното решение.

Следователно в настоящото производство следва да бъде преценено кое решение е неправилно: това по чл. 109 ЗС или по чл. 45 ЗЗД.

10. Настоящият състав приема, че:

! съдебното решение по чл. 109 ЗС е правилно, тъй като:

- решението на Общото събрание на етажната собственост, на което се основава деактивирането на асансьорните чипове на ищците по това дело, е отменено, тоест
- няма никакво правно основание за деактивиране на чиповете.

Отмяната на решението на Общото събрание на етажната собственост като неправилно означава, че изначално не е имало основание за деактивиране на чиповете на молителите.

11. Според настоящия състав:

! законосъобразният начин да се съберат неизплатени парични задължения на етажни собственици е чрез подаване на молба за издаване на заповед за изпълнение по чл. 410, ал. 1, т. 1 ГПК (чл. 38, ал. 2 ЗУЕС).

12. Прилагането на други принудителни мерки, непредвидени в закон, представлява неоснователно действие, от което засегнатите лица могат да се бранят чрез иска по чл. 109 ЗС, когато отмяната на незаконосъобразното решение на Общото събрание на етажната собственост не е достатъчно за отстраняване на допуснатото нарушение.

Отговор:

Действията по деактивиране на асансьорните чипове на лица с неплатени парични задължения към етажната собственост са неоснователно действие по смисъла на чл. 109 ЗС.

Законосъобразният начин да се съберат неизплатени парични задължения на етажни собственици е чрез подаване на молба за издаване на заповед за изпълнение по чл. 410, ал. 1, т. 1 ГПК (чл. 38, ал. 2 ЗУЕС).

Прилагането на други принудителни мерки, непредвидени в закон, представлява неоснователно действие, от което засегнатите лица могат да се бранят чрез иска по чл. 109 ЗС, когато отмяната на незаконосъобразното решение на Общото събрание на етажната собственост не е достатъчно за отстраняване на допуснатото нарушение.

.....

**149. Решение № 60078/11.06.2021 г. по гр.г.
№ 3793/2020 г. на ВКС, I г.о.**

[Негаторен иск срещу действие на управителя на ЕС]

Въпрос:

Допустим ли е иск по чл. 109 ЗС срещу действия на управителя на етажната собственост, които се извършват в изпълнение на решение на Общото събрание на етажната собственост?

Вид производство: чл. 290 ГПК

Основание за допускане: чл. 280, ал. 2, предл. 2 (2017)

Докладчик: Бонка Дечева

Резюмирал: СС

Мотиви:

1. Искът по чл. 109 ЗС е предявен от етажни собственици против етажен собственик, изпълняващ функциите на управител.

2. Действието, от което ищците търсят защита и го квалифицират като неоснователно, произтича от решение на ОС на ЕС.

Така прелюдициален е въпросът дали действията на управителя са в изпълнение на решение на Общото събрание на етажната собственост.

3. Когато:

- има решение на ОСЕС за извършване на съответните действия от управителя на етажната собственост и

- то не е отменено,
искът по чл. 109 ЗС е недопустим.

Това е така, тъй като:

! защитата на етажните собственици срещу незаконосъобразните, включително и нищожните решения на Общото събрание на етажната собственост се реализира само по предвидения в чл. 40 ЗУЕС специален ред: чрез предявяване на иск за отмяна на решението в 30-дневен срок от получаването му.

4. В този смисъл са:

Решение № 24/05.06.2017 г. по гр.г. № 2795/2016 г. на ВКС, II г.о.,

Решение № 116/03.11.2016 г. по гр.г. № 1432/2016 г. на ВКС, II г.о.,

Решение № 39/19.02.2013 г. по гр.г. № 657/2012 г. на ВКС, I г.о.,
относно характера на решенията на Общото събрание на етажната собственост, както и въззивните решения, по които не е допуснато касационно обжалване с

Определение № 25/25.01.2019 г. по ч.гр.г. № 4119/2018 г. на ВКС, II г.о., и

Определение № 16/31.01.2020 г. по ч.гр.г. № 4856/2019 г. на ВКС, I г.о.

Отговор:

Когато има решение на ОСЕС и то не е отменено, искът по чл. 109 ЗС срещу действията на управителя на ЕС, предприети в изпълнение на решението на ОСЕС е недопустим, тъй като защитата на етажните собственици срещу незаконосъобразните, включително и нищожните решения на Общото събрание на етажната собственост се реализира само по предвидения в чл. 40 ЗУЕС специален ред – чрез предявяване на иск за отмяна на решението в 30-дневен срок от получаването му.

Стоян Ставру
НЕГАТОРНИЯТ ИСК
Актуална практика на ВКС
(Учебно помагало)

Издателски редактор *Симона Христова*
Коректор *Снежана Бошнакова*
Дизайн на корицата *Ивайла Пеева*
Предпечат *Натали Колева*

Българска. Електронно издание
Формат pdf
ISBN 978-619-91826-7-3



Център за обучение на адвокати „Кръстлю Цончев“
София, ул. „Цар Калоян“ № 8, ет. 4
тел.: 02/ 980 10 92
e-mail: coa@abv.bg

Изданието е осъществено от
„Алто комюникейшънс енд пбблишинг“ ООД
София, бул. „Васил Левски“ № 31
тел.: 02/ 943 87 16; e-mail: office@alto-pr.com