

РЕШЕНИЕ

№ 26

гр. Габрово, 23.02.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – ГАБРОВО, СЪСТАВ II, в публично заседание на двадесет и седми януари през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Полина Пенкова

Членове: Кремена Големанова
Славена Койчева

при участието на секретаря Весела Хр. Килифарева
като разгледа докладваното от Кремена Големанова Въззивно гражданско дело № 20214200500443 по описа за 2021 година

Производството е по реда на чл.258 и сл. от ГПК.

Образувано е по въззивна жалба на ответника по делото И.В.Г. срещу Решение №286/07.10.2021г. по гр.д.№833/2021г. на РС Габрово.

В жалбата се твърди, че жалбоподателят бил подал до съда молба делото да бъде отложено, поради невъзможност да присъства на заседанието, но това не било сторено. Твърди, че имота, който е закупил е с адрес ул.*** и през този вход ЧСИ го е въвел във владение. Достъпът до къщата му от към *** бил вписан и в документа му за собственост и в Агенцията по вписванията. Този достъп не бил оспорван ("обжалван") в последните 20г. От *** преминавали ВиК и електро инсталациите до имота му. Този достъп бил за Полиция, пожарна, медицински екипи, инкасатори. Имота на ищцата бил без строителни книжа. Достъпът до имота му бил през тунел, който бил неправомерно затворен и изглеждал като част от къщата. Изхода към ул.Г. представлявал недостъпна 5метрова скала, като за да ползва този изход жалбоподателят трябвало да ползва чужд имот. Претендира да му бъдат заплатени разноските за въвод от ЧСИ. Оспорва, че следва да понесе разноските по делото. Моли съда да признае, че има достъп до къщата си от към ул.***, ищцата да му заплати всички разноски по делото, както и сумата от 400лв.- разноски за въвод във владение на жалбоподателя от ЧСИ, както и сумата от 4000лв.- пропуснати ползи, поради невъзможност да отдаде и ползва имота си.

В писмените си бележки жалбоподателят е направил възражения и е представил писмени доказателства, които съдът не следва да обсъжда като несвоевременно наведени.

Ответницата по жалбата и ищца по делото оспорва въззивната жалба и моли съда да я остави без уважение, като потвърди обжалваното решение, със всички законови последици. Въззивният съд, като взе предвид събраните по делото доказателства и наведените от страните доводи, прие за установено следното:

Въззивната жалба е подадена в срок, от надлежна страна и срещу акт, подлежащ на обжалване. Предвид на това същата е процесуално допустима. Разгледана по същество жалбата е основателна.

Жалбоподателят е ответник по делото и не е предявил своевременно насрещен иск за

заплащане на исканите от него обезщетения за разносните за въвод от ЧСИ и пропуснати ползи, като заявява тези си претенции едва във въззивната жалба, поради което същите са несвоевременно и непо надлежния ред заявени и съдът не следва да ги обсъжда.

Постановеното от първоинстанционния съд решение е валидно и допустимо.

С обжалваното Решение №286/07.10.2021г. по гр.д.№833/2021г. на РС Габрово е отхвърлен предявения от В. Д. В. иск по чл.124 ал.1 от ГПК да бъде признато за установено, че ответникът И.В.Г. не притежава вещно право на преминаване от бившата ул."О." (понастоящем "Н."), през поземлен имот с идентификатор *** по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр.Габрово, с адрес гр.Габрово, ул."Н." ***, с площ от 382кв.м, като неоснователен и недоказан и е признато за установено, на осн. чл.124 ал.1 от ГПК, по отношение на В. Д. В., че ответникът И.В.Г. не притежава вещно право на преминаване от бившата ул."О." (понастоящем ул."Н."), през жилищна сграда с идентификатор ***, по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Габрово, разположена в поземлен имот с идентификатор по КК ***, с адрес гр.Габрово, ул."Н." ***. Ответникът е осъден да заплати на ищцата сумата от 250,70лв.разноски по делото и е осъден да заплати по сметка на РС Габрово държавна такса в размер на 115,57лв., а ищцата е осъдена да заплати по сметка на РС Габрово държавна такса в размер на 20лв.

Решението е обжалвано в частта, в която е признато за установено, на осн. чл.124 ал.1 от ГПК, по отношение на В. Д. В., че ответникът И.В.Г. не притежава вещно право на преминаване от бившата ул."О." (понастоящем ул."Н."), през жилищна сграда с идентификатор ***, по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Габрово, разположена в поземлен имот с идентификатор по КК ***, с адрес гр.Габрово, ул."Н." ***. В останалата част решението на първоинстанционния съд не е обжалвано и е влязло в сила

За да постанови решението си съдът е приел следното : страните притежават в режим на съсобственост процесния поземлен имот с идентификатор *** по ККР на гр.Габрово, с адрес гр.Габрово, ул."Н." ***, с площ от 382кв.м. Същевременно ответникът е едноличен собственик на построената в имота сграда с идентификатор ***, но не е съсобственик на другите две построени в имота сгради /с идентификатори *** и **/, които ищцата притежава в режим на съсобственост с други лица.

Правото си на преминаване през поземления имот и през построената в него сграда с идентификатор ***, ответникът обосновава с изричното вписване на право на преминаване в постановлението за възлагане на недвижим имот от 05.03.2020г. по изп.д.№*** на ЧСИ Ц.. Постановлението за възлагане от своя страна отразява първоначалното учредено право на преминаване в полза на първия купувач на имота - такова каквото е вписано в нотариален акт №5/17.04.1995г., том III, дело №740/95г. на нотариус при РС - Габрово и впоследствие преповторено в нотариалните актове за последващи продажби на имота.

Тъй като през 1995г. ***, кв.190 по плана на гр. Габрово, 45- та част, е бил урегулиран поземлен имот, то с нотариален акт №5/17.04.1995г. том III, дело № 740/95г. на нотариус при Районен съд - Габрово, съгласно действащото тогава законодателство не е било възможно да бъде учредено на право на преминаване през поземления имот. До изменението на чл.192 от ЗУТ, обнародвано в ДВ бр.65/2003г., действащото законодателство не е предвиждало възможност за учредяване или придобиване на право на преминаване през урегулиран имот чрез правна сделка между собствениците или по давност. Такова право било допустимо да се установява само по административен ред и то само по изключение и за определен срок (чл.208 ППЗТСУ, чл.192, ал.1 ЗУТ до изм. ДВ бр.65/2003г.). Дори и да е било учредено или придобито по давност право на преминаване преди урегулирането на имотите, с влизане в сила на регулационния план, то се погасява. Съдът съобразил, че правото на преминаване през чужд имот по своята правна характеристика е ограничено вещно право върху чужда вещ и правната му регламентация се съдържа в разпоредбите на чл.55 във вр. с чл.111 от ЗС. Съгласно чл.55 от ЗС, вещни права върху чужда вещ, но само доколкото те са предвидени в законите, могат да се придобиват или учредяват с правна сделка, по давност или по други начини, определени в закона. От съдържанието на цитираната разпоредба следвал извода, че никой не може да притежава ограничено вещно право върху вещ, върху която притежава право на собственост, освен ако сам не го преотстъпи на други лица или ако по силата на закона е длъжен да търпи действия от други лица в имота /сервитути/. Посочените права могат да съществуват единствено като права върху чужда, но не и като ограничени права върху собствена вещ. Ищцата не оспорва обстоятелството, че ответникът притежава 5/32 идеални части от процесния поземлен имот. Затова правната сделка, с която се учредява ограничено вещно право на преминаване през

имота в полза на един от съсобствениците е нищожна, с оглед естеството на това право и като противоречаща на закона и съгласно чл.26 ал.1 предл.1-во от ЗЗД във вр. с чл.55 от ЗС. Чрез нея останалите съсобственици не ограничават собствените си права върху имота /както би било в случай, че отстъпват на ответника право на ползване и върху собствените си идеални части или ако притежаваха реални части, през които му дават право да преминава/, а декларират, че му предоставят право, каквото той и без друго има, по силата на собственическите си правомощия. Съгласно чл.31 от ЗС 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, а когато общата вещ се използва лично само от някои от съсобствениците, те дължат обезщетение на останалите за ползата, от която са лишени. Редът за използване на общата вещ е регламентиран в разпоредбата на чл.32 от ЗС. От гореизложеното се налага извод, че в качеството си на съсобственик на процесния поземлен имот ответникът притежава гарантиран от закона пълен обем на упражняване на това свое право, съответстващ на дела му в съсобствеността, а именно - да владее, ползва и се разпорежда с имота. Правото му да преминава през него е неотделима съставна част от правото му на собственост, което той може да упражнява в съответствие с разпоредбите на Закона за собствеността, както и да търси защита по съдебен ред в случай на нарушаване на правото му от други лица. Поради горното първоинстанционният съд приел първият от предявените иски за неоснователен и недоказан и го е отхвърлил.

По отношение на иска за признаване за установено, че ответникът няма ограничено вещно право на преминаване през жилищна сграда с идентификатор ***, разположена в ПИ с идентификатор по КК ***, районният съд приел следното:

Безспорно тази жилищна сграда е чужда за ответника недвижима вещ, така както закупената от него жилищна сграда с идентификатор *** е чужда за ищцата и останалите съсобственици на поземления имот, в който сградите са разположени. Притежаването на 5/32 ид.части от поземления имот, в който е построена сградата, не поражда никакви права на ответника спрямо сградата с идентификатор ***, включително да преминава през нея. За да има право да преминава през процесната сграда с идентификатор ***, чиято съсобственичка е ищцата, ответникът се нуждае от изрично и валидно учредено такова вещно право върху чужда вещ, касаещо именно тази сграда. От представените доказателства по делото такова право не било установено, доколкото в нотариален акт №5 от 17.04.1995г., том III, дело №740/95г. на нотариус при РС - Габрово, недвижимият имот, върху който се учредява право на преминаване, не е индивидуализиран по никакъв начин, като не е посочен нито един негов конкретен белег. Но дори и чрез разширително тълкуване да се достигнело до различен извод, валидни били изложените по-горе аргументи за липса на възможност по действащото към 17.04.1995г. законодателство да бъде учредено такова право чрез правна сделка, тъй като през 1995г. ***, кв.190 по плана на гр. Габрово, 45-та част е бил урегулиран поземлен имот. Същевременно никой не може да прехвърли право, което няма и след като правото на преминаване не е валидно възникнало по силата на нищожната сделка, вписана в цитирания по-горе първоначален нотариален акт от 1995г., то и ответникът не е могъл да придобие право, каквото праводателят му няма, поради което първоинстанционният съд уважил иска.

Въззивният съд намира следното :

Не е спорно по делото, че страните са съсобственици на ПИ с идентификатор по КК ***, като жалбоподателят притежава 5/32ид.ч. от поземления имот, както и цялата построена в имота масивна жилищна сграда с идентификатор ***, които е закупил на публична продан, проведена от ЧСИ В.Ц. Ищцата е съсобственик, заедно с други лица, на останалата част от поземления имот и на сградата с идентификатор ***.

В постановлението за възлагане на имота на жалбоподателя е вписано, че същият придобива и правото на преминаване от ул.О. до сградата (сграда с идентификатор ***).

Въз основа на спогодба по гр.д.№282/1966г. по описа на Габровски народен съд Х.К. е придобил двуетажна жилищна сграда и 5/32ид.ч. от дворно място от 310 кв.м. на ул.О. в гр.Габрово, като ще има право на преминаване през входа от към ул.О., а останалите съделители В.Н., Д.Н. и С.Н. получават в дял двуетажна масивна жилищна сграда, къща, пристройка със съответната идеална част от дворното място и право да преминават от към кв.***

От представеното удостоверение за наследници на Васил Венков Негенцов е видно, че Х.К. е починал на 21.02.1989г. и за свои наследници е оставил братята си В.Н., Д.Н. и С.Н.,

съответно техните наследници.

С Нотариален акт №5 от 17.04.1995г., том III, дело №740/95г. на нотариус при РС - Габрово наследниците на Х.К. продават получения от него при делбата от 1966г. дял, а именно двуетажна жилищна сграда и 5/32ид.ч. от дворище пл.№4247 в кв.190 по плана на гр.Габрово- 45част, цялото с площ от 310 кв.м. В нотариалния акт продавачите са учредили право на преминаване от ул.О. до "същата сграда" (сградата предмет на сделката) в полза на нейния собственик.

Към момента на съставяне на Нотариален акт №5 от 17.04.1995г., том III, дело №740/95г. на нотариус при РС - Габрово собствениците на имота предмет на сделката са били собственици и на останалата част от дворното място и другите сгради, построени в имота, в т.ч. и на сграда с идентификатор *** (към този момент от съделителите по гр.д. №282/1966г. по описа на Габровски народен съд жив е бил С.Н., а останалите продавачи са наследници на В.Н. и Д.Н.).

Неправилен е извода на първоинстанционния съд, че тъй като към 1995г. ***, кв.190 по плана на гр. Габрово, 45-та част е бил урегулиран поземлен имот, то не можело с правна сделка да се учреди право на преминаване през поземления имот, а на същото основание и през сградата, още повече, че имота през който се учредява право на преминаване не е индивидуализиран, като не е посочен нито един негов конкретен белег.

Съществуването на сервитутът като ограничено вещно право е наложено от необходимостта да се осигури използването на недвижимите имоти и реализирането на предназначението им. Сервитутът е тежест, наложена върху един недвижим имот, за служенето и в полза на друг недвижим имот, т.е. той може да съществува само върху недвижим имот - земя или сграда. В действащото законодателство липсва обща уредба на сервитутите, каквато е имало в отменения Закон за имуществата, собствеността и сервитутите, а законодателят урежда в отделни закони различни видове сервитутни права- ЗУТ, ЗВ, ЗОСИ, ЗЕ, ЗГ. Законодателното уреждане на сервитутни права в някои закони не е изчерпателно, поради което по отношение на учредяването на сервитут извън изрично уредените в закон хипотези са приложими правилата на чл.55 ЗС.

Съгласно приетото в Определение №267/08.10.2015г. по ч.гр.д.№4088/2015г. на Пг.о. на ВКС необходимост от преминаване през чужд имот за осигуряване на достъп до свой имот може да възникне, както по отношение на поземлен имот, така и по отношение на всеки друг недвижим имот, в т.ч. и на самостоятелен обект, изграден в поземлен имот. Няма разлика в съдържанието и правното действие на правото на преминаване в тези хипотези, което да обуслови различна форма на договора за учредяване на право на преминаване. Следователно право на преминаване може да се учреди и върху недвижими имоти, построени в поземлен имот.

Тъй като се касае за право на преминаване през сградата, то по отношение на учредяването му е без значение дали поземления имот, в който е изградена постройката е урегулиран или не.

От заключението на техническата експертиза, изготвена във въззивното производство се установява, че сграда с идентификатор *** заема цялото лице на парцела от към *** (бивша О.). В южната част на жилищната сграда на ниво първи етаж има вътрешен коридор, от който е развита вътрешна стълба за втория етаж и от който има две врати за останалите помещения на първия етаж. Този коридор бил по цялата южна фасада на сградата и осъществявал достъп и до дворната част на имота. На втория етаж помещенията били върху този коридор и от конструкцията на сградата било видно, че това разпределение на първия и втория етаж е било такова още при първоначалното строителство на сградата, т.е. не е променяно. В обясненията си вещото лице заявява, че в периода, в който е строена сградата всички околни къщи така били строени- тъй като мястото е тясно къщата заемала цялото лице от към улицата, а се правел проход, за да може да се стига до двора.

Безспорно, тъй като сграда *** е била предмет на делба през 1966г., то същата към този период е била вече изградена, следователно и към датата на съставяне на Нотариален акт №5 от 17.04.1995г., том III, дело №740/95г. на нотариус при РС - Габрово и учредяване с него на право на преминаване на собственика на сграда с идентификатор *** единственият възможен начин за преминаване от към *** е бил през вътрешния коридор на първия етаж на сграда *** и това е било известно на нейните собственици, учредили правото на преминаване в полза на собствениците на другата жилищна сграда, изградена в поземления имот. следователно макар и неprecizно формулирано в Нотариален акт №5 от 17.04.1995г.,

том III, дело №740/95г. на нотариус при РС - Габрово е учредено право на преминаване от към *** през вътрешния коридор на първи етаж на сграда ***.

В заключението си вещото лице е установило, че до дворната част на поземления имот е имало достъп от ул.Г. (бивша ***), като дори е заснета и отбелязана в плана входна дворна врата. При извършване на оглед на имота вещото лице е констатирало, че поземления имот е с голяма денивелация в източна посока- приблизително около 10м., отчетено по хоризонталите в плана. В източната част на имота има съществуващи каменни стъпала, но същите са в лошо състояние - разбити, разместени и на места липсващи. В най-горната част, от към улицата стъпалата липсват и по терена били разхвърляни камъните от част от оградата и от стъпалата.

В обясненията си дадени в с.з. вещото лице Р. установява, че в момента от към ул.Г. не може да се достигне до имота, ако бъдат възстановени стъпалата това ще е възможно, но в момента този достъп го няма. Това обстоятелство се установява и от показанията на разпитаните от въззивната инстанция свидетели - М. и М., които установяват, че при опит да достигнат до закупената от жалбоподателя къща от към ул.Г. не са успели, тъй като по останалите "стълбички" не можело да се върви, а мястото било стръмно.

Поради гореизложеното, съдът намира, че в полза на собственика на сграда с идентификатор *** е учредено валидно право на преминаване през сграда с идентификатор ***. При учредяване на ограниченото вещно право са участвали всички съсобственици на служещия имот - сграда с идентификатор *** и сделката е извършена в нотариална форма.

Предвид горните изводи на съда първоинстанционното решение, в обжалваната му част е неправилно и като такова следва да бъде отменено, като бъде отменено и в частта, в която жалбоподателят е осъден да заплати на ищцата разноски в размер на 250,70лв., както и в частта, в която жалбоподателят е осъден да заплати държавна такса в размер на 115,57лв., по сметка на РС Габрово, вместо което предявения иск за признаване за установено, че ответникът няма ограничено вещно право на преминаване през жилищна сграда с идентификатор *** , разположена в ПИ с идентификатор по КК *** следва да бъде отхвърлен.

Съобразно направеното от жалбоподателя искане и уважаване на въззивната жалба ответницата по жалбата следва да бъде осъден да заплати на жалбоподателя сумата от 322,78лв.-разноски по делото, сторени във въззивното производство.

По изложените съображения, въззивният съд

РЕШИ:

ОТМЕНЯ Решение №286/07.10.2021г. по гр.д.№833/2021г. на РС Габрово, В ЧАСТТА, в която е признато за установено, на осн. чл.124 ал.1 от ГПК, по отношение на В. Д. В., ЕГН *****, с адрес гр.Габрово, бул.***, ап.2, че ответникът И.В.Г., ЕГН *****, с адрес гр.Габрово, *** не притежава вещно право на преминаване от бившата ул.ктомврийска (понастоящем ***), през жилищна сграда с идентификатор *** , по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр.Габрово, разположена в поземлен имот с идентификатор по КК *** , с адрес гр.Габрово, ул.***, В ЧАСТА, в която И.В.Г., ЕГН *****, с адрес гр.Габрово, *** е осъден да заплати на В. Д. В., ЕГН *****, с адрес гр.Габрово, бул.***, ап.2 разноски в размер на 250,70лв, както и В ЧАСТТА, в която И.В.Г., ЕГН *****, с адрес гр.Габрово, *** е осъден да заплати по сметка на Габровски районен съд държавна такса в размер на 115,57лв.,

ВМЕСТО, КОЕТО

ОТХВЪРЛЯ предявения от В. Д. В., ЕГН *****, с адрес гр.Габрово, бул.***, ап.2 против И.В.Г., ЕГН *****, с адрес гр.Габрово, *** иск да бъде признато за установено, на осн. чл.124 ал.1 от ГПК, че И.В.Г., ЕГН *****, с адрес гр.Габрово, *** не притежава вещно право на преминаване от бившата ул.О. (понастоящем ***), през жилищна сграда с идентификатор *** , по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр.Габрово, разположена в поземлен имот с идентификатор по КК *** , с адрес гр.Габрово, ул.***

ОСЪЖДА В. Д. В., ЕГН *****, с адрес гр.Габрово, бул.***, ап.2 да заплати на И.В.Г., ЕГН *****, с адрес гр.Габрово, *** сумата от 322,78лв. (триста двадесет и два лева и седемдесет и осем стотинки)- разноски пред въззивната инстанция

РЕШЕНИЕТО подлежи на обжалване пред ВКС на РБългария в едномесечен срок от съобщението, на осн. чл.280, ал.3, т.1 от ГПК.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____