

РЕШЕНИЕ

№ 23

гр. Севлиево, 20.02.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – СЕВЛИЕВО в публично заседание на двадесет и трети януари през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Биляна Д. Коева

при участието на секретаря Ивелина Ат. Цонева
като разгледа докладваното от Биляна Д. Коева Гражданско дело №
20214230101270 по описа за 2021 година

за да се произнесе, взе предвид следното:

Производството е образувано по искова молба на Х. Т. П. срещу „Деа – Инвест“ ООД, с която е предявен иск с правно основание чл. 124, ал. 1 ГПК за признаване за установено спрямо ответното дружество, че ищцата е притежава право на строеж върху магазин с квадратура 25,90 кв.м. заедно със съответните идеални части от общите части на сградата, намиращ се в приземния етаж на същата сграда в **, построена в дворно място, представляващо понастоящем поземлен имот с идентификатор 65927.501.1272 по кад. Карта на **, с площ 178 кв.м., номер по предходен план 1272, при съсед: ПИ с идентификатори: 65927.501.4197, 65927.501.1273, 65927.501.1274, 65927.501.5040 и иск с правно основание чл. 45 ЗЗД за осъждане на ответното дружество да заплати на ищцата сумата от 3000 лв. /частичен иск от цялата сума в размер на 30 000 лв./, представляваща обезщетение за причинени имуществени вреди от събарянето на този магазин, ведно със законната лихва, считано от деня на увреждането 01.07.2020 г. до окончателното изплащане на сумата. Претендират се разноските по делото.

Ищцата твърди, че с нот.акт № 26 том IV дело № 1252/1996 г. на СВ гр.Севлиево придобила: 1/3 ид.част от дворно място пл.№ 1272 от кв.43 по

плана на гр.Севлиево, включен в парцел I - общ.жил.строителство, с обща квадратура 169 кв.м., при граници: **, заедно с обособено съгласно архитектурен проект жилище в построената в дворното място жилищна сграда на два етажа, а именно целият първи етаж от жилищната сграда, състоящ се от две стаи, баня, клозет, две стаи на втория етаж - югозападната и южната с коридор, две мази - едната в западната част и друга в югозападната част със самостоятелен вход. ½ ид.ч. от стълбището за мазата, от стълбищната клетка и терасата, и ½ ид.ч. от тавана и стълбището за тавана; този имот впоследствие ищцата е продала на „Ридж Девелопмент“ ООД гр.Севлиево. представлявано от управител Д.П.Б. с нот.акт Хо 16 том II дело № 365/09.06.2000 г. СВ Севлиево. От своя страна това търговско дружество го продало на Д.И.Д. и А. И. Б. с нот.акт 9 том 10 дело № 1704/03.11.2016 г. СВ Севлиево.

Поддържа се, че отделно, с посочения по-горе нотариален акт № 26 том IV дело №1252/1996 г. па СВ гр.Севлиево ищцата придобила и един магазин с квадратура 25,90 кв.м. заедно със съответните идеални части от общите части на сградата, намиращ се приземния етаж на същата двуетажна жилищна сграда в ** построена в описаното по-горе дворно място, представляващо по нот.акт пл.№ 1272 от кв.43 по плана на гр.Севлиево, включен в парцел I - общ.жил.строителство, с обща квадратура 169 кв.м., при граници: **, а понастоящем поземлен имот с идентификатор 65927.501.1272 по кад.карта на **, с площ 178 кв.м., номер по предходен план 1272, при съсели: ПИ с идентификатори: 65927.501.4197, 65927.501.1273, 65927.501.1274, 65927.501.5040.

В исковата молба се излагат съображения, че собствеността върху този магазин ищцата била запазила, никога не го е продавала, деклариран е като неин в данъчна служба, продължила е да го владее и да го отдава под наем до средата на 2020 г., когато въз основа на учредено с нотариален акт № 52 том 3 дело № 415/22.05.2020 г. СВ Севлиево право на строеж върху описаното дворно място пл.№ 1272 кв.43 поземлен имот с идентификатор 65927.501.1272 по кад.карта на гр.Севлиево, ответното дружество без я уведоми и без нейно съгласие е разрушило магазина заедно с цялата сграда и е изградило на нейно място понастоящем в груб строеж апартаментен хотел, с ресторант-пицария, обменно бюро и заложна къта върху 164,60 кв.м. които заемат първия /партерен/ етаж.

Ищцата излага доводи, че съгласно чл.63 ЗС се допуска съществуване на самостоятелно прано на собственост върху постройката, в случая магазина, отделно от правото на собственост върху терена, така че теренът и сградата да представляват отделни и самостоятелни обект на собственост. С придобиването на магазина ищцата била придобила и суперфицията върху терена в същия обем, при условията на чл. 63, ал. 2 ЗС. Поради това дори да не е изрично упоменато, правото на собственост върху постройката имплицитно включва и правото на строеж върху терена, съобразно обема на застроеното. Съгласно чл.66 ал.2 ЗС в този случай правото на строеж за процесния магазин не се погасява, ако сградата или част от нея погине, защото без да е необходимо учредяването на ново вещно право, собственикът ѝ може да я построи отново в същия обем и вид. Правото на строеж било неделимо от правото на собственост върху сградата и се съдържало в него. Оттук следвало, че при разрушаване на сградата правото на строеж се запазвало, независимо от правния способ за неговото придобиване. В конкретния случай, обособяването на процесния магазин като самостоятелен обект на собственост станало с решение № 231/16.03.1993 г. и скица №1. неразделна част от него, по гр.д.№ 875/1992 г. по описа на СевлиеВСки районен съд, с което па осн.чл. 292 ГПК /отм./ П.А.С. получил в дял този магазин, който впоследствие неговата дъщеря и наследница А.П.П. продала на ищцата с цитирания в началото на исковата молба нот.акт .№ 26 том IV дело № 1252/1996 г. на СВ гр.Севлиево.

В исковата молба се твърди, че с извършеното разрушаване на магазина от страна на ответното дружество се оспорвали правата на ищцата върху процесния магазин, и освен това за нанесените ѝ вреди от тези действия по чл. 453ЗД ответникът следвало да заплати на ищцата обезщетение за причинени имуществени вреди от събаряне на собствения ѝ магазин, чиято пазарна стойност към средата на 2020 г. е около 30 хил.лв.

С отговора на исковата молба ответното дружество оспорва исковете при твърдения за недопустимост и неоснователност. Поддържа, че първият предявен иск бил процесуално недопустим, като предявен без правен интерес, доколкото видно от фактическите твърдения на ищцата, сградата била разрушена и простото установяване на принадлежността на правото на строеж не би и върнало по никакъв начин ползването на разрушената

постройка, какъвто би бил и правния и интерес.

В отговора се излагат съображения, че ответникът не бил надлежна страна, защото същият притежавал само правото на строеж върху терена за определена сграда, учредено му от собственика на терена. В действителност правото на строеж на ищцата се оспорвало от собственика на земята. Това било станало с нотариален акт № 147, том 6, рег. № 16195, дело № 10162016г., от който било видно, че собствениците на терена придобили собствеността върху цялата сграда, включително и върху процесния магазин, сега разрушен. В качеството си на собственици на целия терен, те били учредили право на строеж на ответника, което е в такъв обем, че засяга сградата на ищцата. Следователно, страни но установителния иск следвало да бъдат собствениците на земята, доколкото същите са се снабдили с документи и са извършили разпореждания с имота, с които разпореждания засягали правото на ищцата. По отношение на иска за правото на строеж се поддържа, че правото било погасено поради изтичане на придобивна давност в полза на собственика на земята.

Видно било от нот. акт. № 44, том II, рег. 2157, дело № 233/2000 г., че ищцата продала целия първи етаж на сградата на „Ридж Девелопмент“ ООД и доколкото процесният магазин бил част от първия етаж на сградата то този обект също е отчужден от ищцата.

В отговора се поддържа, че към 03.11.2016 г., когато „Ридж Девелопмент“ ООД продават терена ведно със самостоятелни обекти в сградата, построена в имота, процесният магазин не съществувал, като се излагат и съображения, че не може да се определи мястото на магазина и идентичността му с описания обект в документите за собственост.

По отношение на иска за имуществени вреди се поддържа, че ответникът не е събарял магазина и по делото нямало доказателства в тази насока. На второ място в исковата молба, не били направени твърдения за това от къде произтичат вредите. Цената на иска била определена, като пазарна стойност на имота, а пазарната стойност на имота била стойността при отчуждаване на същия. При отчуждаване на имота, се продавало и правото на строеж, като неразделна част от правото на собственост върху постройката.

Искането към съда е да бъдат отхвърлени предявените иски. Претендират се разноси.

Съдът, като обсъди събраните по делото доказателства, достигна до следните фактически констатации:

По допустимостта на предявените искове:

Предявените искове се явяват процесуално допустими, доколкото от една страна, ищцата поддържа, че е титуляр на правото на строеж върху самостоятелен обект, а от друга страна, самият ответник, както в отговора, така и в съдебно заседание оспорва предявения иск като неоснователен с твърдения, че ищцата не е титуляр на правото на строеж на терена, върху който е учредено право на строеж на ответника. Ето защо е налице правен спор между страните, което сочи на извод за допустимост на претенцията, предявена от ищеца. Вторият обективно кумулативно съединен осъдителен иск с правно основание чл. 45 ЗЗД, също е допустим, доколкото ищцата излага твърдения за нанесени вреди от събаряне на процесната постройка, на чието място ответникът е изградил сграда в груб строеж, а въпросът кой е съборил магазина е въпрос по същество, касаещ основателността на предявения иск, с оглед на което възраженията на ответника за недопустимост на предявените искове са неоснователни.

*По основателността на иска с предмет принадлежността на правото на строеж върху магазин с квадратура 25,90 кв.м. заедно със съответните идеални части от общите части на сградата, намиращ се в приземния етаж на същата сграда в **, построена в дворно място, представляващо понастоящем поземлен имот с идентификатор 65927.501.1272 по кад. Карта на **, с площ 178 кв.м., от фактическа страна, съдът намира следното:*

Страните не спорят, а и от нотариален акт № 26, том IV, дело № 1252/1996 г. на нотариус при Севлиевския районен съд, се установява, че А.П.П., действаща за себе си и като пълномощник на М.Г.С., продава на дъщеря си Х. Т. П. следния недвижим имот: 1/3 ид.ч. от дворище пл. № 1727 от кв. 43 по плана на гр. Севлиево, включен в парцел I – общ.жил.стр., с обща квадратура 169 кв.м., при граници **, заедно с обособеното съгласно одобрен архитектурен проект жилище в построената в дворното място жилищна сграда на два етажа, а именно: целия първи етаж от жилищната сграда, състоящ се от две стаи, баня, клозет, две стаи от втория етаж – югозападната и южната с коридор; Две мази – едната в западната част и друга – в

югозападната част със самостоятелен вход: $\frac{1}{2}$ ид.ч. от стълбището за мазата, от стълбищната клетка и терасата; $\frac{1}{2}$ ид.ч. от тавана и от стълбището за тавана; МАГАЗИН с квадратура 25,90 кв.м., намиращ се в приземния етаж на двуетажна жилищна сграда, заедно със съответните идеални части от общите части на сградата.

От представения по делото нот. акт.№ 44, том II, рег. № 2157, дело № 233/2000 г. на нотариус с рег. № 300 на НК при РС – Севлиево, се установява, че Х. Т. П. е продала на т.д. „Ридж Девелопмент“ ООД следния свой недвижим имот: **4/9** идеални части от дворно място находящо се на ** съставляващо пл.имот № 1272 от парцел VIII , в стр.кв. 43 по плана за гр. Севлиево с площ 169 кв.м., заедно с построените в това дворно място от двуетажна жилищна сграда, а именно – първи етаж състояща се от 2 стаи баня и тоалетна, от втори етаж от две стаи, югозападната и южната с коридор; две мази едната в западната част и другата в югозападната със самостоятелен вход; $\frac{1}{2}$ идеални части от стълбищната клетка и терасата; $\frac{1}{2}$ - една втора идеални части от тавана и от стълбището на тавана; при граници: **, за сумата 2558 лв.

По делото е приложено НДП №856/2021, към, което да приложени хронологично нотариалните актове, касаещи разпорежданията извършени с процесните имоти, а именно:

Видно от приложения нотариален акт от 08.07.2000г., № 39, том II, рег. № 2130, дело № 228 от 2000 г. на нотариус с рег. № 300 на НК, В.И.Г. продала на „Ридж Девелопмент“ ООД **1/3** идеална част от дворно място находящо се на ** съставляващо пл.имот № 1272 от парцел VIII , в стр.кв. 43 по плана за гр. Севлиево с площ 169 кв.м., заедно с построените в това дворно място двуетажна жилищна сграда, а именно: втори етаж състояща се от четири стаи и хол в северозападната част на етаж, $\frac{1}{2}$ идеална част от стълбището на сградата, $\frac{1}{2}$ идеална част от дървена тераса; маза в северозападната част на избените помещения от 8,4 кв.м., $\frac{1}{2}$ идеална част от стълбището за мазата, $\frac{1}{2}$ идеална част от входната врата за мазето, $\frac{1}{2}$ идеална част от тавана и същата част от стълбището на този таван, $\frac{1}{2}$ идеална част от навеса, $\frac{1}{2}$ идеална част от бетоновата настилка и съответната идеална част от общите части на сградата.

Приложен е нотариален акт от 03.11.2016 г., № 147, том V II, рег. № 16195, дело № 1016 на нотариус с рег. № 543 на НК, с който „Ридж

Девелопмент“ ЕООД продава на Д.И.Д. и А. И. Б. недвижими имоти, собственост на дружеството, както следва: 1. поземлен имот с кадастрален идентификатор 65927.501.1273 по кадастраланата карта и регистри на гр. Севлиево, одобрени със Заповед РД – 18-77/16.07.2008 г. на ИД на АГКК, с адрес на имота: **, целия с площ 403.00 кв.м., трайно предназначение на територията; „Урбанизирана“, начин на трайно ползване: „Незастроен имот за жилищни нужди“....2. **7/9 идеални части** от поземлен имот /пи/ с кадастрален идентификатор 65927.501.1272 по кадастраланата карта и регистри на гр. Севлиево, одобрени със Заповед РД – 18-77/16.07.2008 г. на ИД на АГКК, с адрес на имота: ** с площ 178 кв.м. / съгласно документ за собственост 169.00 кв.м./ , трайно предназначение на територията „Урбанизирана“, начин на трайно ползване „ниско застрояване /до 10 м/, с номер по предходен план 1272, заедно със 3. самостоятелен – жилище апартамент с кадастрален идентификатор 65927.501.1272.1.1... и заедно със 4. самостоятелен обект – за търговска дейност на едно ниво, **с кадастрален идентификатор 65927.501.1272.1.3....**и заедно със самостоятелен обект – за търговска дейност на едно ниво, с кадастрален идентификатор 65927.501.1272.1.5....за сумата общо от 9 900 лв.

Приложен е и нотариален акт от 08.04.2019 г., № 91, том I, рег. № 865, дело № 85 на нотариус с рег. № 298 на НК, с който П. Х. Н. продава на Д.И.Д. и А. И. Б. следния недвижим имот: 2/18 ид.ч. от поземлен имот с идентификатор 65927.501.1272 по кадастраланата карта и регистри на гр. Севлиево, одобрени със Заповед РД – 18-77/16.07.2008 г. на ИД на АГКК, с адрес на имота: **, заедно с реално магазин, представляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор 65927.501.1272.1.2... с предназначение: за търговска дейност...за сумата от 6220 лв.

Приложен е и нотариален акт от 08.04.2019 г., № 92, том I, рег. № 866, дело № 86 на нотариус с рег. № 298 на НК, с който Н.Л.Т.-Н. и Ж.И. Н. продават на Д.И.Д. и А. И. Б. следния недвижим имот: 2/18 ид.ч. от поземлен имот с идентификатор 65927.501.1272 по кадастраланата карта и регистри на гр. Севлиево, одобрени със Заповед РД – 18-77/16.07.2008 г. на ИД на АГКК, с адрес на имота: **, заедно с реално магазин със склад, представляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор 65927.501.1272.1.4, попадащ в сграда № 1, разположена в поземлен имот с идентификатор 65927.501.127 по кадастралната карта и регистри на гр. Севлиево, одобрени със Заповед РД –

18-77/16.07.2008 г. на ИД на АГКК, с адрес на имота: **, предназначение: за търговска дейност, брой нива на обекта – 1, със застроена площ от 27, 90 лв.м.... за сумата от 9380 лв.

По делото е представен и приет нотариален акт от 22.05.2020 г. № 101, том I, рег. № 846, дело № 92/2020 г., с който Д.И.Д., Г.П.Д. и А. И. Б., като собственици на недвижими имот: поземлен имот с идентификатор 65927.501.1272 по кадастраланата карта и регистри на гр. Севлиево, одобрени със Заповед РД – 18-77/16.07.2008 г. на ИД на АГКК, с адрес на имота: **, с площ 178 кв.м., трайно предназначение на територията – урбанизирана, начин на трайно ползване – ниско застрояване, с предходен идентификатор: няма, номер по предходен план 1272, прии съседи.... и поземлен имот с идентификатор 65927.501.1273 по кадастраланата карта и регистри на гр. Севлиево, одобрени със Заповед РД – 18-77/16.07.2008 г. на ИД на АГКК, с адрес на имота: г**, с площ 403 кв.м., трайно предназначение на територията – урбанизирана, начин на трайно ползване – незастроен имот за жилищни нужди, с предходен идентификатор: няма, номер по предходен план 1273... **са учердили** в полза на ответното дружество „Диа_Инвеста“ ООД право на строеж за срок от 10 години върху описаните имоти, за изграждане на апартаментен хотел с ресторант – пицария, обменно бюро и заложна къща..., за сумата от 52 300 лв.

От представените по делото Договор за отдаване под наем на магазин от 21.06.2002 г. и Договор за отдаване под наем на магазин от 30.08.2002 г. и Договор за наем от 01.08.2014 г. и Анекс № 1 към договор за наем от дата 01.08.2014 г. се установява, че ищцата е отдавала под наем процесния магазин.

В хода на съдебното дирене по делото е прието заключението на допуснатата съдебно-техническа експертиза, изготвено от вещото лице П. Х., което съдът кредитира като компетентно и обективно изготвено от специалист в съответната област на науката. Съгласно заключението, съгласно одобрения инвестиционен проект и издаденото разрешение за строеж в процесния поземлен имот е предвидено да бъдат изградени и са изградени: апартаментен хотел; ресторант; обменно бюро; заложна къща. Вещото лице е посочило, че няма съответствие по местоположение, конфигурация, граници и площ между старото и новото строителство, както и

че няма обект, който напълно да съответства на съборения. Вещото лице е посочило, че претеглената стойност на съборения магазин е 16 700 лв.

В хода на съдебното дирене по делото е прието заключението на допуснатата съдебно-техническа експертиза, изготвено от вещото лице Е. Ж., което съдът кредитира като компетентно и обективно изготвено от специалист в съответната област на науката. Съгласно заключението на вещото лице, средната пазарна стойност на процесния недвижим имот, като се ползва метода на пазарните аналози е 10 830 лв. Вещото лице е отговорило и на служебно поставената от съда задача, че процесния съборен магазин е отговарял на изискванията за самостоятелен обект, съобразно строителните норми през 2000 г.

Между страните не е спорно, а и от приетите писмени доказателства и съдебно-технически експертизи се установява, че обекта предмет на претендираното правото на строеж е съборен и на негово място е построена нова сграда.

При така установената фактическа обстановка, съдът приема от правна страна следното:

По иска с правно основание чл. 124, ал. 1 ГПК в тежест на ищеца е да докаже при условията на главно и пълно доказване, че е бил собственик на процесния съборен обект – магазин, поради което за него съществува право на строеж в обема на този обект.

Спорният въпрос в настоящото производство се концентрира върху обстоятелството дали при продажбата извършена с нот. акт. № 44, том II, рег. № 2157, дело № 233/2000 г. на нотариус с рег. № 300 на НК при РС – Севлиево, ищцата Х. Т. П. си е запазила правото на собственост върху спорния магазин или е продала на т.д. „Ридж Девелопмент“ ООД /праводател на ответното дружество/ ведно със земята и сградата и него.

При така установените правно-релевантни факти и при подвеждането им под приложимите правни норми настоящият състав приема, че предявеният иск е неоснователен по следните съображения:

Съгласно разпоредбата на чл. 92 СК, собственикът на земята е собственик и на постройките и насажденията върху нея, освен ако е установено друго. Съобразно непротиворечивата практика на Върховния

касационен съд, щом продавачът не е изключил изрично от продажбата вещи /подобренията/, които се намират в дворното място, то купувачът придобива всичко, което се намира в него /сградата, насажденията и други/. Запазването на собствеността върху сградата, отделно от дворното място, трябва да бъде изрично уговорено в нотариалния акт, за да се счита оборена презумпцията на [чл. 92 ЗС](#). Така [Решение № 120 от 22.10.2014 г. по гр. д. № 2928/2014 г. на II г. о.](#) В същия смисъл са [Решение № 370 от 06.07.2009 г. по гр. д. № 994/2008 г. на I г. о.](#) Във всички случаи обаче действителната воля на страните трябва да се извлича чрез тълкуване на отразеното в нотариалния акт по реда на [чл. 20 ЗЗД](#). В [решение № 183/18.06.2012 г. по гр. д. № 88/2012 г. на ВКС, второ г. о.](#), също се сочи, че прехвърлянето на правото на собственост върху земята прави приобретателя собственик на всички постройки и насаждения, освен ако не е уговорено нещо различно при сключването на договора, т. е. ако постройките **изрично не са изключени от предмета на разпореждане, в който случай правото на собственост се отделя от земята по установения в чл. 63 ЗС принцип като прехвърлителят го запазва за себе си**. Без наличието на изрично изявление правото на строеж не би могло да се отдели от общо притежаваното право на собственост върху терена и постройките, които собственикът му е изградил, тъй като същото може да съществува самостоятелно отделно от правото на собственост върху терена **само ако е надлежно учредено**. В този смисъл е [Решение № 292 от 8.07.2010 г. по гр. д. № 931/2009 г. на I г. о.](#), [Решение № 125 от 29.10.2019 г. по гр. д. № 616/2019 г. на II г. о.](#), [Решение № 96 от 17.07.2015 г. по гр. д. № 4669/2014 г. на I г. о.](#) и [Решение № 125 от 29.10.2019 г. на ВКС по гр. д. № 616/2019 г., II г. о., ГК](#).

Видно от представения по делото нотариален акт № 44, том II, рег. № 2157, дело № 233/2000 г. на нотариус с рег. № 300 на НК при РС – Севлиево, ищцата се е разпоредила изцяло с притежавана от нея земя (4/9 ид.ч.) в полза на купувача „Ридж Девелопмент“ ООД, като по отношение на постройките е посочено: „заедно с построените в това дворно място от двуетажна жилищна сграда, а именно – първи етаж състояща се от 2 стаи баня и тоалетна, от втори етаж от две стаи, югозападната и южната с коридор; две мази едната в западната част и другата в югозападната със самостоятелен вход; 1/2 идеални части от стълбищната клетка и терасата; 1/2 - една втора идеални части от тавана и от стълбището на тавана; при граници: ***“. При тълкуване волята на

страните, съобразно чл. 20 ЗЗД, настоящият съдебен състав намира, че независимо, че магазинът не е изрично посочен като отделен обект на покупко-продажбата, доколкото се отчуждава цялата земя и притежаваната сграда, в частност първия етаж от същата, част от който се установява, че е процесният обект, страните не са изразили воля магазинът да остане собственост на продавача.

В настоящото производство се установи, че процесният магазин е бил самостоятелен обект на правото на собственост, като е отговарял на строителните правила и норми за такъв към момента на сключване на сделката от страна на ищцата и праводателя на ответника, поради което по силата на чл. 92 ЗС, същият е преминал в патримониума на купувачите, ведно със земята. Недопустимо е изключване на обект-сграда чрез конклюдентни действия, а именно чрез непосочването му в нотариалния акт, без изрично волеизявление за изключване, като следва да се посочи, че продавачът запазва правото си на собственост върху съответния обект, ведно със съответните идеални части от правото на строеж, след като продавачът отчуждава цялата притежавана от него земя. В противен случай не би могло да възникне право на строеж по смисъла на разпоредбата на чл. 63 ЗС, на която се позовава ищцата.

Само за пълнота на изложението, следва да се отбележи, че дори и да не беше самостоятелен обект на правото на собственост по строителните правила и норми, към датата на сделката, същият по силата на присъединяването – презумпцията на чл. 97 ЗС, би бил част от отчуждената сграда.

Следователно и при тълкуване на волята на страните, отразена в нотариалния акт и с оглед на всички други обстоятелства, осъществени при сключване на договора, които са индиция за волята на страните, се налага извод, че целта на ищцата е била да се разпорежи с всичко, което притежава /както земя, така и сгради/.

Както беше посочено, в настоящото производство в тежест на ищцата е да установи пълно и главно правото си на собственост върху процесния обект. По правилата на гражданския процес, главното доказване (онова, за което страната носи доказателствена тежест) трябва да бъде винаги пълно: да създаде абсолютна достоверност - сигурно убеждение на съда в истинността

или неистинността на съответното фактическо твърдение; само насрещното доказване може да се задоволи да бъде непълно. Ако страната не се справи с доказателствената тежест, дори да съществува вероятност, но не и несъмненост, то в резултат на последиците от разпределението на доказателствената тежест в гражданския процес, за съда този факт или обстоятелство не се е осъществило, ако трябва да се установи настъпването му, съответно се е осъществило, ако трябва да се установи липсата му. Пълното доказване може да бъде осъществено, както чрез преки, така и чрез косвени доказателства. Преките доказателства пряко, непосредствено установяват обстоятелствата, отнасящи се към основния факт. Косвените доказателства дават указание за основния факт само косвено. Те установяват странични обстоятелства, но преценени в съвкупност с другите, служат за установяване на основния факт. Във веригата от косвените доказателства се включват и онези факти, които косвено установяват други косвени доказателства, непосредствено свързани с основния факт. Всяко едно от доказателствените средства може да бъде източник било на косвено, било на пряко доказателство, като гражданският процес не въздига определени видове доказателствени средства (веществени, писмени, гласни, признания на страните и заключения на вещите лица) като по-значими или категорични в сравнени с други. Те се преценяват поотделно, но и в съвкупност по правилата на чл. 235 и чл. 12 ГПК.

Следва да се отбележи, че процесния нотариален акт не е посочена квадратура на прехвърляните помещения, за да е налице косвен извод, че търговското помещение не е било част от прехвърлителната сделка. Цената също не може да бъде индиция относително обема на прехвърленото, доколкото за продажна цена в акта е посочена данъчната оценка на имота. Липсват изявления на страните водещи до несъмнен извод за оборване на презумпцията по чл. 92 ЗС, поради което същата следва да се приложи, а съгласно Решение № 525 от 14.10.2013 г., постановено по гр.д. № 2296/2013 на ВКС, разпоредбата на чл. 92 ЗС е императивна правна норма, която съдът е длъжен да приложи служебно.

Действително по делото се установява, а и не е спорно, че след отчуждителната сделка извършена с нотариален акт № 44, том II, рег. № 2157, дело № 233/2000 г. на нотариус с рег. № 300 на НК при РС – Севлиево, ищцата е отдавала магазина под наем. Това обстоятелство обаче, само по себе

си не е достатъчно да установи липсата на воля у продавача да се разпорежи с процесния обект през 2000 г. Отдаването под наем на имота, не е необходимо да се осъществява от собственик, като същото е ирелевантно относно фактите, на които ищцата основава исковата си претенция, а именно, че не е отчуждавала процесния имот. Отделно от приложеното по делото НДП № 856/2021 г. се установява, че е била образувана преписка по сигнал от бащата на ищцата - Т.Х.П.. Последният е посочил, че при продажбата извършена с нотариален акт № 44, том II, рег. № 2157, дело № 233/2000 г. на нотариус с рег. № 300 на НК при РС – Севлиево, дъщеря му била продала описаните имоти без процесния магазин, като имали условие с купувачите да им бъде построен магазин със същата квадратура като стария.

Съдът намира, че посочената по преписката устна договорка между страните е основание евентуално за ангажирането на преддоговорната отговорност на съконтрахента по сделката, но не и доказателство относно действителната воля на ищцата за запазване собствеността върху обекта, напротив, очевидно ищцата се е разпоредила с имота, като е очаквала в обезщетение да ѝ бъде построен еквивалентен имот, но изложеното не обосновава основателност на така предявения иск за признаване за установено, че ищцата е собственик на правото на строеж върху първоначално изградения и съборен впоследствие магазин, а обосновава наличие на друго облигационно правоотношение, което не е предмет на настоящото дело.

Видно от приложените по делото нотариални актове - нотариален акт от 03.11.2016 г., № 147, том VII, рег. № 16195, дело № 1016 на нотариус с рег. № 543 на НК, нотариален акт от 08.04.2019 г., № 91, том I, рег. № 865, дело № 85 на нотариус с рег. № 298 на НК и нотариален акт от 08.04.2019 г., № 92, том I, рег. № 866, дело № 86 на нотариус с рег. № 298 на НК, Д.И.Д. и А. И. Б. са придобили изцяло поземления имот, след което с нотариален акт от 22.05.2020 г. № 101, том I, рег. № 846, дело № 92/2020 г. валидно са учредили на ответното дружество „Диа – Инвеста“ ООД срочно право на строеж за реализиране на посочената в нотариалния акт сграда.

Поради гореизложените съображения съдът приема, че по делото не се доказва, нито пряко, нито чрез верига от косвени доказателства, при условията на пълно и главно доказване, че ищцата е запазила собствеността си върху

процесния магазин, на каквито фактически твърдения се основава претенцията ѝ, респективно, че към настоящия момент същата е титуляр на правото на строеж в посочения обем **и на посоченото в исковата молба основание.**

По предявения кумулативно обективно съединен осъдителен иск с правна квалификация чл. 45 ЗЗД, съдът намира следното:

Фактическият състав на иска по чл. 45 ЗЗД включва – противоправно деяние, вина, вреда и причинно следствена връзка. В случая и с оглед неоснователността на предявения иск за собственост, не се установява наличие на противоправно деяние извършено от ответното дружество – титуляр на срочната суперфиция, учредена с нотариален акт от 22.05.2020 г. № 101, том I, рег. № 846, дело № 92/2020 г., поради което и предявеният иск подлежи на отхвърляне.

По разноските:

С оглед изхода от спора правото на присъждане на разноските принадлежи на ответното дружество на основание чл. 78, ал. 3 ГПК. Искане в този смисъл е своевременно заявено, като от съдържащите се по делото документи се установява, че сторените от ответника разноски във връзка с производството са в размер на 1500 лв. за заплатено адвокатско възнаграждение (за което е представен договор за правна защита и съдействие (л. 133) и 100 лв. за експертиза, съобразно представения списък почл. 80 ГПК.

Воден от горното, съдът

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ като неоснователен предявения от **Х. Т. П. с ЕГН *******, с адрес: **, иск с правно основание чл. 124, ал. 1 ГПК, за признаване за установено спрямо ответника **„ДИА – ИНВЕСТА“ ООД с ЕИК 205732807**, със седалище и адрес на управление **, че ищцата притежава **правото на строеж** върху магазин с квадратура 25,90 кв.м., заедно със съответните идеални части от общите части на сградата, намиращ се на приземния етаж в същата сграда в **, построена в поземлен имот с идентификатор 65927.501.1272 по кадастралната карта на ** с площ 178 кв.м., номер по предходен план 1272, при съседи: ПИ с идентификатор

65927.501.4197, 65927.501.1273, 65927.501.1274, 65927.501.5040, представляващ магазин по вариант първи и скица № 1, неразделна част от Решение №231/16.03.1993 г. по гр.д. №875/1992 г. по описа на СевлиеВСкият районен съд, заЩрихован със зелен цвят на скицата на л. 102 от делото, представляваща неразделна част от настоящото решение.

ОТХВЪРЛЯ като неоснователен предявения от **Х. Т. П. с ЕГН *******, с адрес: ** против „**ДИА – ИНВЕСТА**“ ООД с ЕИК 205732807, със седалище и адрес на управление ** иск с правно основание чл. 45 ЗЗД, за осъждане на ответника да заплати на ищцата сумата в размер на 3000 лв. /частичен иск за част от цялата сума в размер на 30 000 лв./ представляваща обезщетение за причинени имуществени вреди от събаряне на магазин, ведно със законната лихва, считано от деня на увреждането 01.07.2020 г. до окончателното изплащане на сумата.

ОСЪЖДА **Х. Т. П. с ЕГН *******, с адрес: ** да заплати на **ДИА – ИНВЕСТА**“ ООД с ЕИК 205732807, със седалище и адрес на управление **, на основание чл.78, ал.3 ГПК разноси в размер от **1600 лв.**

Решението може да бъде обжалвано пред Окръжен съд Габрово в двуседмичен срок от връчване на препис на страните.

Съдия при Районен съд – Севлиево: _____