

# РЕШЕНИЕ

№ 3711

гр. София, 12.12.2022 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**СОФИЙСКИ ГРАДСКИ СЪД, ВЪЗЗ. II-Г СЪСТАВ**, в публично заседание на двадесет и трети ноември през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Татяна Димитрова

Членове: Михаил Ал. Малчев  
Божидар Ив. Стаевски

при участието на секретаря Алина К. Тодорова  
като разгледа докладваното от Михаил Ал. Малчев Въззивно гражданско дело № 20211100506035 по описа за 2021 година

Производството е по реда на чл. 258-273 ГПК.

С решение № 62972 от 12.03.2019 г., постановено по гр. д. № 81597/2017 г. на Софийски районен съд, 34-ти състав, е признато за установено на основание чл. 124, ал. 1 ГПК по отношение на С.О., че О. Ц. С. с ЕГН:\*\*\*\*\*, Г. Й. С. с ЕГН:\*\*\*\*\* и С. Ц. С. с ЕГН:\*\*\*\*\* са собственици / О. Ц. С. и Г. Й. С. - на 1/2 ид. ч. и С. Ц. С. - на 1/2 ид. ч./, на основание чл. 79, ал. 1 ЗС на недвижим имот, представляващ ПИ с идентификатор 68134.2822.293 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, община Столична, област София (столица), одобрени със заповед № КД- 14-56/23.04.2013 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с адрес на поземления имот: гр. София, район „Връбница“, ул. \*\*\*\*, с площ 330 кв. метра, с трайно предназначение на територията: урбанизирана, с начин на трайно ползване: ниско застрояване (до 10 метра), при съсед: поземлен имот с кадастрален идентификатор 68134.2822.2505, 68134.2822.1974, 68134.2822.294, 68134.2822.296, съставляващ УПИ-293 в квартал 9 по плана на гр. София. С посоченото решение е признато за установено също така: на основание чл. 124, ал. 1 ГПК по отношение на С.О., че О. Ц. С. Г. Й. С. са собственици на основание чл. 79, ал. 1 ЗС на недвижим имот, представляващ самостоятелно жилище с идентификатор 68134.2822.293.1 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр.София, община Столична, област София (столица), одобрени със заповед № РД-18-39/20.07.2011 г. на Изпълнителен директор на АГКК, със застроена площ от 120 кв. метра, на два етажа, състоящо се от четири стаи и сервизни помещения със самостоятелен вход, находящо се в двуетажната еднофамилна жилищна сграда, цялата със застроена площ от 150 кв. м. и едноетажна постройка на допълващо застрояване със застроена площ от 9 кв. метра, с предназначение: постройка на допълващо застрояване с идентификатор 68134.2822.293.3 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр.София, район „Връбница“, ул. \*\*\*\*, като и двата обекта са застроени в ПИ с идентификатор 68134.2822.293 по КККР на гр. София, с адрес на

поземления имот: гр. София, район „Връбница“, ул. \*\*\*\* и с площ 330 кв. метра; на основание чл. 124, ал. 1 ГПК по отношение на С.О., че С. Ц. С. е собственик на основание чл. 79, ал.1 ЗС, на недвижим имот, представляващ самостоятелно жилище с идентификатор 68134.2822.293.1 по КККР на гр .София, със застроена площ от 30 кв. метра, на два етажа, със самостоятелен вход, находящо се в двуетажната еднофамилна жилищна сграда, цялата със застроена площ от 150 кв. м. и едноетажна постройка на допълващо застрояване със застроена площ от 6 кв. метра, с предназначение: постройка на допълващо застрояване с идентификатор 68134.2822.293.2 по КККР на гр.София, като и двата обекта са застроени в ПИ с идентификатор 68134.2822.293 по КККР на гр. София.

Решението е обжалвано от ответника в първоинстанционното производство - С.О., действаща чрез процесуалния си представител. Изложените доводи във въззивната жалба са за неправилност на решението. Твърди се, че по делото не е изяснено по отношение на кои недвижими имоти ищците претендират давностно владение. Оспорват се като недоказани елементите, изискуеми съгласно чл. 79, ал. 1 ЗС за придобиване по давност на недвижимите имоти. Заявява се също така, че общината е собственик на поземления имот, съгласно представени писмени документи е актуван като общинска собственост, което изключва възможността да бъде придобиван по давност. Поддържа се освен това, че наследодателят на ищците, а след неговата смърт и те самите, са владели реална част от дворищно – регулационен парцел, каквато е забранено да се придобива по давност съгласно чл. 59 ЗТСУ (отм.). Дори процесният поземлен имот, който се твърди, че е придобит по давност от ищците, не отговаря на изискванията да бъде самостоятелен обект на сделка или придобивна давност съгласно чл. 56 от ПП на ЗТСУ (отм.) и чл. 10 ЗУТ. Моли се да се уважи въззивната жалба, като предявените искове да бъдат отхвърлени като недоказани и неоснователни. Претендират се присъждане на сторените по делото разноски.

Ответниците по въззивната жалба - О. Ц. С., Г. Й. и С. Ц. С., действащи чрез процесуалния си представител, са депозирали в законоустановения срок отговор, с който се оспорва въззивната жалба. В отговора им се излагат съображения за правилност на решението на районния съд. Моли се решението на районния съд да бъде потвърдено. Претендира се присъждане на сторените разноски във въззивното производство.

*Софийски градски съд, действащ като въззивна инстанция, намира следното по предмета на въззивното производство:*

Първоинстанционното решение е валидно и допустимо, налице е постановен диспозитив в съответствие с мотивите на решението.

При произнасянето си по правилността на решението съгласно чл. 269, изр. второ от ГПК и задължителните указания, дадени с т. 1 от ТР № 1/09.12.2013 г. по т. д. № 1/2013 г. на ОСГТК на ВКС, въззивният съд е ограничен до релевираните във въззивната жалба оплаквания за допуснати нарушения на процесуалните правила при приемане за установени на относими към спора факти и на приложимите материално правните норми, както и до проверка правилното прилагане на релевантни към казуса императивни материално правни норми, дори ако тяхното нарушение не е въведено като основание за обжалване.

В случая с въззивната жалба е направено оплакване относно фактите и приложимото право, което очертава обхвата на въззивната проверка за правилност.

Не се установи при въззивната проверка нарушение на императивни материално правни норми. Първоинстанционният съд е изложил фактически констатации и правни изводи, основани на приетите по делото доказателства, които въззивният съд споделя и на основание чл. 272 ГПК, препраща към тях, без да е необходимо да ги повтаря. Относно правилността на първоинстанционното решение въззивният съд намира наведените с въззивната жалба доводи за неоснователни.

Пред районния съд е установена следната фактическа обстановка:

С договор от 30.12.1972 г. праводателят на ищите Ц.И. С. е закупил дворно място с площ 500 кв. м., находящо се в гр. София, квартал „Модерно предградие”.

С нотариален акт за собственост на недвижим имот, придобит чрез покупко-продажба и наследство с № 13, том I, рег. № 4423, дело № 48/2000г. Н.Б.А., Б.М.Я. и Х.М.Я. са признати за собственици по наследство и договор за покупко-продажба на следния недвижим имот: дворно място, находящо се в гр. София, ул. \*\*\*\*, цялото с площ от 300 кв. м., представляващо урегулиран имот планоснимачен № 1974 по плана на гр. София, местност „ЗОП - Модерно предградие”, при съседи: изток - ул. „378”, север - имот с пл. № 294, запад - И.С., юг - Ц. С.. В тази връзка се установява, че съседният имот на посочените лица е имотът на праводателя на ищите.

От махленско свидетелство от 23.03.2017 г. с нотариална заверка на подписите се установява, че посочените в документа трима декларатори - Л.С., К.Х. и Н.А. са декларирали, че в продължение на повече от 30 години ищите живеят в поземления имот, находящ се в гр. София, кв. „Модерно предградие”, ул. \*\*\*\*, целият с площ от 500 кв. м. и владеят дворното място и сградите, застроени в него като свои собствени. Деклараторите са заявили още, че никой не е оспорвал упражняването от ищите владение и ползване на този имот и че винаги са считали ищите за собственици на процесния имот. В тази връзка са декларирали още, че са непосредствени съседи на ищите и живеят повече от 50 години на посочените в декларацията постоянни адреси.

Процесният ПИ с идентификатор 68134.2822.293 попада сред имоти, за които са издадени АДС № 1619/1966 г., АДС № 1641/6434/1970 г., АДС № 280/26.02.1997 г. и АОС № 281/26.02.1997 г. В последния акт, касаещ персонално процесния имот, той е записан като стар общински имот на основание чл. 2, ал. 2, т. 5 от ЗОС в първоначалната му редакция /ДВ бр. 44/1996 г./, според която „недвижимите имоти на територията на общината, чийто собственик не може да бъде установен” са общинска собственост.

От приетата основна и допълнителна съдебно-техническа експертиза, кредитирани от районния съд като компетентно изготвени, се установява следното: Със заповед № РД-50-09-155/07.05.1990 г. е одобрен кадастрален и регулационен план, в чийто обхват попада процесният имот. Съгласно действащия план за регулация, одобрен със заповед №РД-09-50-337/23.06.1997 г., ПИ с идентификатор 68134.2822.293 попада в улица от о.т.о.т.58 до о.т.54. Процесният ПИ попада сред имотите, за които са издадени АДС № 1619/1966 г., АДС № 1641/6434/1970 г.; АДС № 280/26.02.1997г. и АОС № 281/26.02.1997 г. С предвижданията на регулационния план от 1956 г. на м. „Модерно предградие” процесният имот попада в територия „за обществен залесителен пояс”. С плановите от 1990 г. и 1997 г. процесният имот е отреден за улица. През 1999 г. на основание заповед № РД-57- 852/1999 г. на кмета на СО е нанесен имот с пл. № 1974, кв. 10 имот с пл. № 293, който обхваща имот с идентификатор 68134.2822.293 и имот с идентификатор 68134.2822.1974 по КККР и е разположен на две улици. С плановите от 1990 г. и 1997 г. процесният имот е отреден за улица като предвижданията на предходните планове не са реализирани. Сградата в първоначалния ѝ вид /нанесена в кадастралния план предхождащ кадастралната карта/ е разположена на около 3 м. от имот 294 /на север/, на границата със съседния имот 295 /запад/, на около 9 м. от ул. 369 /от юг/ и на повече от 30 м. от улица 378 /от изток/.

Пред районния съд са събрани гласни доказателства чрез разпита на свидетеля Н.А.. От нейните свидетелски показания се установява, че през 1972 г. тя и бащата на ищите О. Ц. С. и С. Ц. С. - Ц.И. С. са закупили празно дворно място от около 1000 кв. м. /за всеки от двамата по 500 кв. м./. През 1980г. свидетелят А. и Ц. С. са започнали да строят две отделни сгради. Свидателят А. се сдобила с нотариален акт за нейната част от мястото, като нотариалният акт е за 300 кв. м., а Ц. С. не си извадил такъв. Впоследствие децата на Ц. С. — ищите О. Ц. С. и С. Ц. С. престоили първоначалната постройка от 1980 г. Свидателят А. заявява, че никой никога не е оспорвал правото на собственост на ищите.

В хода на въззивното производство с определение № 4457 от 17.05.2022 г. е допуснато изготвяне на съдебно - техническа експертиза със задача да проследи регулационното положение на имота от 1990 г. назад до 1954 г. /а и преди 1954 г. ако има данни/ има ли кадастрални и регулационни планове за процесния имот, респ. за № 5, пол. 100 и идентичността на последния с процесния имот, и какво е било предвиждането за процесния имот по тези планове преди 1990 г., като и да изясни дали при наличие на регулационни планове преди 1990 г. има данни за прилагане на тези регулационни планове. От приетата във въззивното производство съдебно-техническа експертиза, която не е оспорена от страните и се кридитира от съда като компетентно и обективно изготвена, се установява, че за територията, в която попада процесния имот първият одобрен регулационен план е от 1956 г. Така процесният имот попада в територия, предвидена за обществен залесителен пояс. Този регулационен план не е приложен. Мероприятието, за които е отреден процесният имот, а именно: за обществен залесителен пояс не е осъществено на място. Регулационният план от 1956 г. е действал до 1990 г., до одобряването на кадастралния, застроителен и регулационен план на местност „Ж. К. и НПЗ „Модерно предградие“. В стар кадастрален лист 196 процесният имот попада в имот 5 и частично в имот 20, пол. 100. В кадастралната карта и кадастрални регистри на гр. София, одобрени със заповед КД-14-56/23.04.2013 г. на Изпълнителния директор на АГКК, процесният имот е нанесен като поземлен имот с идентификатор 68134.2822.293, с административен адрес: гр. София, район „Връбница“, ул. \*\*\*\*, с площ 330 кв. м., в урбанизирана територия, начин на трайно ползване - ниско застрояване (до 10м), с номер по предходен план: 293, квартал 9. В Общия устройствен план на гр. София процесният имот попада в Устройствена зона Жс (Жилищна зона с преобладаващо средноетажно застрояване).

За да уважи предявените искове районният съд е приел, че съставените актове за държавна и впоследствие за общинска собственост не са съставени по надлежния ред, поради което същите не се ползват с обвързваща съда материална доказателствена сила. Например съставените актове за държавна собственост не са валидни, доколкото в тяхното съдържание липсват съществени реквизити и не са издадени от компетентните органи. Районният съд заключава, че няма надлежни доказателства, от който да се установи, че държавата и впоследствие общината са придобили собствеността върху процесния имот. След като имотът не е придобиван в собственост от държавата, респективно от община, то липсват пречки за придобиването му по давност от ищите. Така О. Ц. С. и С. Ц. С., първоначално чрез своя баща Ц.И. С., а впоследствие самостоятелно, са осъществявали фактически действия - явна, спокойна и непрекъсната фактическа власт върху имота в продължение на повече от 10 години - от 1980 г. до предявяване на исковата молба. В разглеждания случай липсва доказателства за прекъсване владението на ищите, поради което са налице всички елементи от фактическия състав на чл. 79, ал. 1 ЗС за придобиването на правото на собственост върху процения поземлен имот и изградените в него постройки по силата на изтеклата придобивна давност.

Изложените правни аргументи от районния съд, въз основа на които е уважил процесните искове, са законосъобразни, обосновани са при правилно прилагане на закона и след анализ на събраните по делото доказателства, поради което настоящият състав счита, че постановеното решение е правилно и следва да се потвърди.

Неоснователни са възраженията на въззивника, обективирани във въззивната жалба. На първо място следва ясно да се посочи, че въззивникът не доказва в съдебното производство придобивно основание за правото си на собственост, което твърди, че притежава върху процесния недвижим поземлен имот. В тази насока обосновано районният съд е заключил, че съставените първоначално актове за държавна собственост на имоти, сред които е и процесният, а впоследствие на общинска собственост, не са достатъчни самостоятелно да установят правото на собственост. Същите са оспорени от ищите и ответникът е следвало да докаже валидното съставяне на актове и правното основание за

придобиването на собствеността. Правилен е изводът на районния съд, че в актовете за държавна собственост липсват реквизити, като например основание за актуване на имотите, поради което те не се ползват с доказателствена стойност. От друга страна посоченото в акта за частна общинска собственост основание за неговото съставяне - чл. 2, ал. 2, т. 5 ЗОС в първоначалната му редакция /ДВ бр. 44/1996 г./, според която „недвижимите имоти на територията на общината, чийто собственик не може да бъде установен” са общинска собственост, не е било налице. От събраните доказателства по категоричен начин се установява, че от 1980 г. имотът е ползван непрекъснато за жилищни нужди от ищите и приживе от техния баща Ц. С.. На втора място липсват доказателства имотът да е бил отчуждаван от държавата или общината по съответния предвиден в съответните закони ред. От приетите съдебно-технически експертизи става ясно, че нито едно от регулационните предвиждания, касаещи процесния имот, не е било приложено на място. Поради изложеното в съдебното производство не са установени нормативни ограничения, които да изключват приложимостта на придобивната давност по отношение на процесния имот. След като по делото не се доказва, че процесният имот е бил държавна или общинска собственост, не е съществувала и забрана за придобиването му по давност. Както беше посочено, съставените актове за държавна и за частна общинска собственост нямат конститутивен ефект, а доказателства за някакво придобивно основание в полза на ответника не са представени.

Напълно неоснователни са и възраженията на въззивника, че процесният поземлен имот не отговаря на изискванията да бъде самостоятелен обект на сделка или придобивна давност съгласно чл. 56 от ПП на ЗТСУ (отм.) и чл. 10 ЗУТ. В кадастралната карта и кадастрални регистри на гр. София, одобрени със заповед КД-14-56/23.04.2013 г. на Изпълнителния директор на АГКК, процесният имот е нанесен като поземлен имот с идентификатор 68134.2822.293, с административен адрес: гр. София, район „Връбница“, ул. \*\*\*\*, с площ 330 кв. м., в урбанизирана територия, начин на трайно ползване - ниско застрояване (до 10м), с номер по предходен план: 293, квартал 9. Ето защо към момента, към който ищите се позовават на изтеклата в тяхна полза придобивна давност, процесният поземлен имот е годен и самостоятелен обект съгласно чл. 10 и сл. ЗУТ, който е допустимо да бъде предмет на всички, установени в чл. 77 ЗС придобивни способности на правото на собственост. Относно изградените в имота сгради следва да се подчертае, че за придобиването на собствеността върху тях, няма значение дали същите са законно изградени съобразно действащите строителни правила и нормативни изисквания на ЗУТ или не. Изградените в резултат на незаконното строителство сгради са годен обект на правото на собственост и тяхното придобиване по давност не е изключено от закона. В случая според въззивния съд, дори да приемем за неприложима придобивната давност по отношение на процесните сгради, то следва да намерят приложение чл. 92 ЗС вр. с чл. 98 ЗС и относно правото на собственост върху намиращите се в поземления имот сгради да се приложи т. н. институт на приращението.

От всички изложени до тук съображения може да се заключил, че по отношение на общината е доказано при условията на пълно доказване, че ищите са придобили правото на собственост съгласно чл. 79, ал. 1 ЗС върху процесния имот с идентификатор 68134.2822.293 и намиращите се в него сгради по силата на продължило повече от 10 давностно владение, упражнявано явно, спокойно и необезпокоявано.

Поради изложените съображения въззивната жалба е неоснователна, а съдебното решение на районния съд следва да бъде потвърдено.

*По разностките за въззивната инстанция:*

Съгласно чл. 78, ал. 3 ГПК вр. с чл. 273 ГПК на въззиваемите следва да бъдат присъдени, сторените във въззивното производство разноски. Съгласно представения от техния процесуален представител списък по чл. 80 ГПК се претендира присъждането на разноски за заплатено адвокатско възнаграждение в полза на адв. К. съответно в размер на

1400 лева от О. Ц. С. и Г. Й. С., както и 1000 лева от С. Ц. С.. Доказателства са изплащането на посочените суми са представени към отговора на въззивната жалба. От процесуалния представител на въззивника е направено възражение на основание чл. 78, ал. 5 ГПК за прекомерност на размера на заплатените адвокатски възнаграждения. Съдът има правомощието да намали размера на адвокатското възнаграждение до минималния размер съгласно Наредба № 1 от 9 юли 2004 г. за минималните размери на адвокатските възнаграждения. В разглеждания случай минималният размер на адвокатското възнаграждение съгласно действащата редакция към края на съдебното дирене пред въззивния съд на чл. 7, ал. 2, т. 4 от Наредбата е 2650 лева (общият размер на данъчната оценка на земята и сградите е 35 977 лева), поради което не подлежи на намаляване адвокатското възнаграждение в общ размер на 2400 лева.

Воден от изложеното, съдът

## **РЕШИ:**

ПОТВЪРЖДАВА решение № 62972 от 12.03.2019 г., постановено по гр. д. № 81597/2017 г. на Софийски районен съд, 34-ти състав.

ОСЪЖДА С.О., с адрес: гр. София, ул. \*\*\*\*, да заплати на съответно на О. Ц. С. с ЕГН:\*\*\*\*\* и Г. Й. С. с ЕГН:\*\*\*\*\* сумата от 1400 лева – заплатено адвокатско възнаграждение, на С. Ц. С. с ЕГН:\*\*\*\*\* сумата от 1000 лева – заплатено адвокатско възнаграждение, на основание чл. 78, ал. 3 ГПК вр. с чл. 273 ГПК разноси за въззивното производство.

Решението на въззивната инстанция може да бъде обжалвано пред Върховния касационен съд с касационна жалба в 1-месечен срок от получаването на препис, при обосноваване на предпоставките по чл. 280, ал. 1 ГПК.

**Председател:** \_\_\_\_\_

**Членове:**

1. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_