

# РЕШЕНИЕ

№ 9785

гр. София, 08.06.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 127 СЪСТАВ**, в публично заседание на четиринадесети март през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: ЯНА М. ФИЛИПОВА

при участието на секретаря НАДЯ В. ЧЕРНЕВА  
като разглежда докладваното от ЯНА М. ФИЛИПОВА Гражданско дело № 20211110145382 по описа за 2021 година

**Производството е по реда на чл. 124 и сл. ГПК.**

Образувано е по искова молба на М. И. Н. и И. Г. К., уточнена с молба от 05.01.2022 г., против „ЕМЗ“ АД / с предишно наименование „ЧРБ“ АД/ с искане да бъде признато за установено в отношенията между страните, че ищците притежават право на собственост в режим на съпружеска имуществена общност върху самостоятелен обект „помещение в трафопост“, находящо се в гр. София, ж.к. „ХД“ до бл. 54, с площ от 9.75 кв. м., изградено в сграда с идентификатор 68134.606.873.2, разположена в поземлен имот с идентификатор 68134.606.873, при съседни: изток-тревна площ, запад-тревна площ, север-//// със съответните идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж.

В исковата молба са изложени твърдения, че на 06.03.2014 г. ищците по време на брака са придобили по силата на договор за покуко-продажба от ЕТ „ТМН.“ право на собственост върху процесното помещение, което представлява самостоятелен обект в сграда. Процесуалният представител на ищците поддържа, че праводателят по сделката се легитимира като собственик по силата на Договор № Р-189-00 за продажба на общински нежилищен имот чрез търг с явно наддаване от 18.07.2001 г., вписан в Служба по вписванията с вх. рег. № 20959, том XI, акт 112, от 2001 г., а Общината се легитимирала като собственик по силата на Акт за частна общинска собственост № 1010/12.05.2000 г. на Общинска администрация район „Подуяне“. В исковата молба са изложени твърдения, че през 2019 г. след справка в АГКК, ищците констатирали, че процесният самостоятелен обект не е нанесен в кадастралната карта на гр. София, поради което иницирали процедура по неговото нанасяне. Със Заповед № 18-301-09.01.2020 г. на Началника на Служба по геодезия, картография и кадастръ било одобрено изменение на КККР на гр. София. Ответното дружество обжалвало сочената заповед, като противопоставило собствени права върху вещта. С влязло в сила решение по адм. д. № 3125/2020 г. по описа на АССГ заповедта била отменена, като съдът приел, че е налице спор за материално право, който следва да бъде разрешен по съдебен ред. Предвид изложеното е направено искане предявеният положителен иск за собственост да бъде уважен, като сторените от ищците

съдебни разноски бъдат възложени в тежест на ответника.

В срока по чл. 131 ГПК ответникът чрез процесуалния си представител оспорва предявения иск като неоснователен. В подадения отговор са изложени твърдения, че трансформаторния пост, като съвкупност от сграда и монтираните в нея съоръжения, представлява енергиен обект по смисъла на § 1, т. 17 от ДР към ЗЕЕЕ /отм./ и § 1, т. 23 от ДР на ЗЕ и представлява елемент от електроразпределителната мрежа. В отговора са изложени доводи, че трафопостът е изграден при действието на Закона за електростопанството от 1975 г., поради което сградата е била държавна собственост. Процесуалният представител на страната поддържа, че след преобразуване на държавните предприятия в търговски дружества, върху „Електроразпределение Столично“ ЕАД, образувано със Заповед № ДВ-121-А от 24.04.2000 г. на Държавната агенция по енергетика и енергийни ресурси и Окончателен разделителен протокол от 2000 г., по силата на Спогодба от 15.12.2004 г., преминала собствеността върху процесния трансформаторен пост (стр. 153 от Приложение 2.1.1.1 към Спогодбата) с площ от 72 кв. м., в който се включва и процесното помещение. В подадения отговор са изложени твърдения, че за трансформаторния пост е издаден Акт за държавна собственост № 05907 от 02.12.2005 г., видно от който правата върху процесния енергиен обект с площ от 73 кв. м. са предоставени на „Електроразпределение столично“ ЕАД с ново наименование „ЧЕЗ Електроразпределение България“ АД. Процесуалният представител на дружеството поддържа, че е налице несъответствие между площта на помещението съгласно Акта за общинска собственост представен ведно с исковата молба от 6,25 кв.м. и посочената в прехвърлителните договори площ от 9,75 кв.м. В подадения отговор са изложени доводи, че в Акта за общинска собственост обекта е индивидуализан като *помещение към трафопост*, а не като *помещение част от трафопост*, поради което не е налице идентичност между имота предмет на АОС и процесното помещение. Процесуалният представител на страната поддържа, че предвид предназначението на трафопостта проводателите на ищите не биха могли да придобият право на собственост върху помещение в сградата, поради което предявеният иск се явява неоснователен. Направено е искане сторените от дружеството разноски да бъдат възложени в тежест на ищите.

**Съдът, след като прецени събраните по делото доказателства и взе предвид доводите и възраженията на страните, приема от фактическа страна следното:**

В доказателствена тежест на ищите по предявения иск с правно основание чл. 124 ГПК е да установят при условията на пълно и главно доказване правото си на собственост върху процесния имот на твърдяното придобивно основание, а именно придобиване на собствеността върху процесния имот по силата на валидно възникнало облигационно правоотношение по Договор № Р-189-00 за продажба на общински нежилищен имот чрез търг с явно наддаване и Договор за покупко-продажба от 06.03.2014 г., обективиран в нот. акт № 17, том I, по описа на нотариус Ц.Г., както и че процесният нежилищен имот представлява самостоятелен обект на правото на собственост. Ответникът следва да проведе насрещно доказване по разпределените в тежест на ищите елементи от фактическия състав на претенцията, както и да докаже релевираните с отговора на исковата молба възражения, включително обстоятелствата, от които произтичат претендираното в негова полза право на собственост.

Като писмено доказателство по делото е приет препис от Разпореждане № 46/07.11.1991 г. на Министерски съвет за образуване на еднолично търговско дружество с държавно имущество „НЕК“ ЕАД. Съгласно т. 15 от разпореждането „НЕК“ ЕАД поема активите и пасивите на преобразуваните стопански организации по т. 1, а именно обединенията и комбинатите, както и другите им предприятия от системата на Комитета по енергетиката съгласно Приложение № 1 към разпореждането, както и част от имуществото на организациите по разпореждане № 45 и № 47 на Министерския съвет от 1991 г. съгласно разделителни протоколи. Представено е и Приложение № 1 към Разпореждане № 46/07.11.1991 г. /Списък на преобразуваните предприятия от обединения и комбинати и други предприятия от системата на Комитета по енергетика/. В раздел VI е предвидено, че

Стопански електроснабдителен комбинат-София включва предприятия „София-изток“, „София-запад“, „София-север“, „София-юг“, „Електроремонтстрой“ и „Електрически подстанции и мрежи-високо напрежение“.

Като писмено доказателство по делото е приет препис от Акт за частна държавна собственост /АДС/ № 04039/18.11.2004 г., издаден на основание чл. 148 от ППЗДС, за трафопост /дисп. № 31-504/, представляващ сграда с пл. № 861 със застроена площ от 73 кв. м., заедно със сервитутно право на строеж, с конструкция на сграда-масивна и година на въвеждане в експлоатация-1984 г. с местонахождение на имота в гр. София, /\*\*\*\*/, имот с пл. № 861, УПИ III за ОЖС, кв.46, м. „ХД“ по плана на гр. София по регулация, одобрена със Заповед № РД-50-09-26/26.01.1988 г. В т. 9 от АДС е отразено, че върху имота са предоставени права на „ЕС“ ЕАД, а съгласно т. 11 имотът е включен в капитала на „ЕС“ ЕАД.

Като писмено доказателство по делото е приет препис от Приложение 2.1.1.1. към Анекс № 1 от 15.12.2004 г. и Спогодба от 15.12.2004 г., представляващ Списък на недвижими имоти, собственост на „ЕС“ ЕАД, като под № 24402 е посочен трафопост № 31-501 с адрес: район Подуяне, ж.к. „ХД“, до бл. 54 с площ 72 кв. м. и собственик на имота съгласно АДС № 04039/18.11.2004 г. „ЕС“ ЕАД.

Като писмено доказателство по делото е приет препис от Акт за частна общинска собственост /АОС/ № 1010/12.05.2000 г., издаден на основание чл. 2, ал. 1, т. 6 ЗОС и ЗМСМА за помещение към трафопост до блок 54, панелна конструкция, построен през 1984 г., ж.к. „ХД“ с обща площ 72 кв.м. с площ на помещението от 6.25 кв. м. В акта е отбелязано, че машинната част на трафопоста е собственост на „Електроснабдяване“ – гр. София.

По делото са представени преписи от Протокол № 1 и Протокол № 2 от 10.07.2001 г. за проведен търг с явно наддаване с един кандидат при условията на чл. 6, ал. 2 от Наредбата за търговете. Представен и препис от Договор № 189-00/18.07.2001 г. за продажба на общински нежилищен имот чрез търг с явно наддаване, вписан в Службата по вписвания – гр. София, съгласно който И. Г. К., действаща в качеството си на ЕТ „Т.И.К“ закупила от Столична община помещение в трафопост, находящо се в гр. София, ж.к. „ХД“, до бл. 54, кв. 44, парцел III, с разгърната застроена площ от 9,75 кв.м., ведно със съответните идеални части от общите части на сградата и правото на строеж.

По делото е представен препис от договор за покупко-продажба на недвижим имот, обективиран в нот. акт № 17, том I, рег. № 1975, нот. дело № 16/2014 г., по описа на нотариус Ц.Г., съгласно който М. И. Н., действащ в качеството си на ЕТ „Тилия – М. Н.“ прехвърлил на физическото лице М. И. Н. правото на собственост върху помещение в трафопост, находящо се в гр. София, ж.к. „ХД“, до бл. 54, кв. 44, парцел III, с разгърната застроена площ от 9,75 кв.м., ведно със съответните идеални части от общите части на сградата и правото на строеж.

Страните не спорят, а и от представеното по делото удостоверение за сключен граждански брак се установява, че ищите са в брак от 20.01.1991 г.

От приетото по делото заключение по допусната съдебно-техническа експертиза, което съдът цени като обективно и компетентно дадено, се установява, че процесният трафопост, находящ се в гр. София, ж.к. „ХД“ до бл. 54, кв. 44, парцел III, с идентификатор 68134.606.873.2, е с площ от 74 кв.м., като в сградата съществува помещение със застроена площ от 9,75 кв.м. Вещото лице разяснява, че съгласно изготвен проект за промяна на предназначение самостоятелното помещение представлява магазин за пакетирани стоки и напитки. От заключението се установява, че проектът за промяна в предназначението по част електроснабдяване е съгласуван със Столична дирекция на вътрешните работи, Служба „Пожарна безопасност“, като „ЕС“ е издало разрешение за ел. мощност и монтаж на трифазен електромер от 05.12.2001 г. Видно от заключението помещението има самостоятелен вход за достъп, като съгласно писмо № 94-И-203/14.12.2002 г. на Столична община е дадено разрешение да се изгради подход към трафопоста до бл. 54 за сметка на

молителя И. Колева ( ищца в настоящото производство). При изслушване на заключението вещото лице разкрива, че помещенията от процесния трафопост, в които са монтирани т.нар. „електрически шкафове“ са различни от процесното. Експертът разяснява, че помещенията от процесния трафопост, които служат за електроснабдяване ( където са монтирани т.нар. „шкафове“ и електрически кабели) са затворени посредством метални врати. Вещото лице допълва, че от проектантска гледна точка процесното помещение има самостоятелен характер, тъй като в него няма монтирани елементи от електроразпределителната мрежа, предназначението на помещението е променено с разрешение на съответните компетентни органи, като за помещението има открити самостоятелни партии за ток и вода. Експертът е категоричен, че процесното помещение не може да се ползва като трафопост, тъй като не е предназначено за тази дейност.

**Предвид изложеното, съдът намира следното от правна страна на повдигнатия спор:**

Правото на собственост, както и всички субективни права имат за обект определена вещ, обособен материален предмет, върху който се съсредоточава това право, което се характеризира с абсолютната власт на носителя му, от която произтичат и различните му правомощия. Без вещта да съществува като самостоятелен обект не може да съществува и вещното право на собственост – така изрично Решение № 542 от 18.01.2011 г. по гр.д. № 1469/2009 г. на II г. о. на ВКС. Вещни права възникват върху отделни вещи, обособени от правото като обекти на собственост. Съгласно § 5, т. 39 от ДР на ЗУТ „обект“ е самостоятелен строеж или реална част от строеж с определено наименование, местоположение, самостоятелно функционално предназначение и идентификатор по ЗКИР, като тази норма с оглед тълкувателния ѝ характер се отнася и за вече построените сгради. От гледна точка обектите на правото на собственост § 1, т. 1 от ДР на ЗКИР определя „самостоятелния обект в сграда или в съоръжение на техническата инфраструктура“ като обособена част от тази сграда или съоръжение, която е обект на собственост и има самостоятелно функционално предназначение. При тълкуване на посочените разпоредби във връзка с чл. 39 ЗС се извеждат част от основните характеристики на „самостоятелния обект“ на правото на собственост - обособеността от останалите съседни обособени обекти на собственост и функционалното му предназначение, възможността да се използва самостоятелно, а не като принадлежност към друг съседен имот, който обслужва. Заснемането на обект със самостоятелен идентификатор само по себе си не доказва, че този обект е обособен обект на правото на собственост, но е индичия за това, че той притежава характеристиките на такъв и има посоченото предназначение – така Решение № 19/28.03.2016 г. по гр. д. № 1600/2015 г. на III г. о. на ВКС и Решение № 80/27.07.2018 г. по гр. д. № 3114/2017 г. на II г. о. на ВКС. Дали един обект е самостоятелен обаче не може да се определи само въз основа на конкретни, предварително зададени белези и характеристики, като изводът за статута му зависи и от другите, установени по делото обстоятелства, които следва да се изследват във връзка с особеностите на конкретния случай, и с оглед фактическите и юридически критерии за определяне характера и предназначението на обекта. При съвкупния анализ на доказателствата по делото /кредитираната СТЕ и приетите писмени доказателства/ се установява, че помещението има самостоятелен вход с метална врата, в него не са разположени машини или други обслужващи трафопоста съоръжения и същото е отделено /обособено/ и не е част от обслужващите помещения към трафопоста. Процесното помещение е захранено с ел. енергия и има самостоятелна партида и електромер, монтирани вън от сградата. Предназначението на помещението е със статут „магазин за пакетирані стоки и напитки“, като по делото не са ангажирани доказателства до настоящия момент същото да е било ползвано за нуждите на електроснабдяването. Напротив вещото лице разяснява, че още при изграждането на трафопоста е предвидено отделното помещение да не служи за електроснабдяване. От приетата по делото експертиза се установява, че площта на целия трафопост е 74 кв.м., в която площ са включени и 9,75 кв.м. отделно помещение, използвано за магазин.

Налице са основаните характеристики на „самостоятелния обект“ на правото на

собственост – обособеността, самостоятелно функционалното предназначение, възможността да се използва самостоятелно, поради което процесното помещение няма обслужващ трафопоста характер и е самостоятелен обект на право на собственост. Без значение е липсата на самостоятелен идентификатор, а и съгласно чл. 2, ал. 2, т. 1 и т. 2 ЗКИР кадастърът освен съвкупността от основни данни за местоположението, границите и размерите на недвижимите имоти на територията на Република България включва и данни за правото на собственост и други вещни права върху недвижимите имоти, поради което, когато пред административния орган се представят от различни правни субекти титули за собственост на съответния недвижим имот или те заявят различни юридически факти, въз основа на които твърдят, че са станали собственици на съответния обособен корпорален обект, какъвто е настоящият случай, между тези лица се поражда спор за материално /вещно/ право, който трябва да бъде решен със сила на пресъдено нещо.

От момента на въвеждането на цялата сграда в експлоатация през 1984 г. до влизане в сила на ЗМСМА са били обособени два отделни самостоятелни обекта на право на собственост. Първият е трафопост, въведен в експлоатация през 1984 г., който представлява енергиен обект за електроразпределение по смисъла на чл. 2, ал. 1 ЗЕ от 1975 г. /отм./, респ. § 1, т. 41 от ДР на ЗЕ, в сила от 2003 г. Вторият е помещение към процесния трафопост. Като самостоятелен обект, помещението не е енергиен обект и не попада под специфичните нормативни изисквания за този вид обекти, поради което същото не е изключено от свободния търговски оборот, възраженията на ответника в тази насока са неоснователни. След влизане в сила на ЗМСМА първият обект /трафопостът/ е останал в патримониума на държавата, а вторият обект /помещение към трафопост, представляващо самостоятелен обект на право на собственост/ е преминал по силата на закона в имуществения комплекс на Столична община. Съгласно § 7, ал. 1, т. 6 ПЗР на ЗМСМА с влизане в сила на закона преминават в собственост на общините обектите на общинската инфраструктура с местно значение, предназначени за образователно, културно, търговско, битово, спортно или комунално обслужване. В тази насока и § 42 от ПЗР на ЗИДЗОС, който гласи, че застроените и незастроените парцели и имоти - частна държавна собственост, отредени за жилищно строителство и за обществени и благоустройствени мероприятия на общините, съгласно предвижданията на действащите към датата на влизането в сила на този закон подробни градоустройствени планове, преминават в собственост на общините. Конститутивното действие на § 7, ал. 1 ПЗР на ЗМСМА - придобиване на собствеността от общината по силата на закона - настъпва само при липса на предвидените в хипотезата на § 7, ал. 2 юридически факти. За да е станало процесното помещение общинска собственост, то следва да не е било включено в капитала, уставния фонд или да не се води по баланса на търговско дружество, фирма и предприятие с държавно имущество. От представените по делото доказателства се установява, че към този момент единствено първият обект /трафопостът/ се е водил по баланса на предприятие от системата на Комитета по енергетика - Стопански електроснабдителен комбинат-София и като такъв само той е станал част от „НЕК“ ЕАД /с правопреемник „Електроразпределение Столично“ ЕАД, с наименование към настоящия момент „ЕМЗ“ АД/. Изложеното се потвърждава и от приетия по делото Акт за общинска собственост, който съдържа изрична забележка, че машинната част на трафопоста е собственост на НЕК АД „Електроснабдяване-София.

С Решение № 125/02.07.2019 г. по гр. д. № 3567/2018 г. по описа на ВКС, IV ГО, е прието, че актът за държавна собственост удостоверява възникването, изменението и погасяването на правото на собственост на Държавата върху недвижими имоти, като се съставя от длъжностно лице по ред и форма, определени със закон, въз основа на други документи, удостоверяващи придобивното основание. Касационната инстанция разяснява, че по своята функция и предназначение актът за държавна собственост е сходен с констативния нотариален акт, поради което задължителните указания дадени с Тълкувателно решение № 11/21.03.2013 г. на ОСГК на ВКС са приложими и относно АДС, а именно актът се ползва с материална доказателствена сила единствено относно извършените от и пред актосъставителя действия, както следва: че актът е издаден от посочения в него актосъставител, на посочените дата и място, и че са представени описаните в него

документи, удостоверяващи придобивното (респ. – правоизменящото или правопогасяващото) основание за Държавата. От изложеното следва, че относно правото на собственост действието на акта за държавна собственост е констативно, а не конститутивно. Актът за държавна собственост има доказателствена сила за правото на собственост само доколкото в него е посочено конкретно годно придобивно основание, по силата на което имотът е преминал в патримониума на държавата. В случай, че по делото са събрани доказателства, отричащи принадлежността на правото на собственост към патримониума на държавата, респ. отричащи публичния характер на собствеността, съдът на общо основание следва да формира извод в противен смисъл, без да е сезиран с възражение на противната страна по спора, тъй като има служебното задължение да обезпечи правилното приложение на императивния материален закон /чл. 5 ГПК/. Уредбата на основанията за придобиване собствеността на държавата и на обособяването ѝ като публична и частна е от императивен порядък – така изрично Решение № 61/26.05.2014 г. по гр. д. № 7685/2013 г., II г. о. на ВКС. Удостовереното в АДС № 04039/18.11.2004 г. обстоятелство, че целият трафопост с площ от 73 кв. м. е включен в капитала на ЕС ЕАД, се опровергава от събраните по делото доказателства. От същите се установява, че процесното помещение не обслужва трафопоста, няма характер на енергиен обект и функционално предназначението му не е било свързано с електроразпределението. Съдът намира, че от ангажираните по делото доказателства се установява, че процесното помещение е самостоятелен обект на право на собственост, поради което и предвид липсата на обслужващ характер няма как да следва прехвърлянето на собствеността върху трафопоста, представляващ отделен самостоятелен обект. Освен това Разпореждане № 46/07.11.1991 г. на МС, на което ответникът основава своята материална легитимация като собственик, е издадено след влизане в сила на ЗМСМА, т. е. след като Столична община е станала собственик на процесното помещение - по силата на закона. По делото не са ангажирани доказателства, от които да се установява, че към 1991 г. е включен в капитала, уставния фонд или се води по баланса на „Стопански енергоснабдителен комбинат – София“ процесният имот – помещение към трафопост с площ от 9,75 кв. м. Ето защо, не е приложима разпоредбата на § 7, ал. 2 ПЗР на ЗМСМА. С влизане в сила на ЗМСМА правото на собственост върху процесното помещение е преминало в собственост на Столична община, поради което със сключването на Договор № Р-189/18.07.2001 г. за продажба на общински нежилищен имот чрез публичен търг с явно наддаване, е настъпило вещно-транслативното действие на тази двустранна възмездна прехвърлителна сделка, вследствие на което Искан Г. К., действаща в качеството си на ЕТ „Т.И.К.“ е придобила право на собственост върху имота, респ. ищците в режим на съпружеска имуществена общност са придобили право на собственост върху имота по силата на Договор за покупко-продажба от 06.03.2014 г., обективиран в нот. акт № 17, том I, по описа на нотариус Ц.Г..

С оглед изхода на спора на основание чл. 78, ал. 1 ГПК в тежест на ответника следва да бъдат възложени направените в производството съдебни разноски за внесена държавна такса и заплатено адвокатско възнаграждение или общо сумата в размер на 1284,38 лева.

Така мотивиран, съдът

## РЕШИ:

**ПРИЗНАВА ЗА УСТАНОВЕНО** по предявен от М. И. Н., ЕГН \*\*\*\*\* и И. Г. К., ЕГН \*\*\*\*\*, и двамата с адрес в гр. София, ///, против „ЕМЗ“ АД / с предишно наименование „ЧРБ“ АД/, ЕИК ///, със седалище и адрес на управление в гр. София, ///, че ищците по силата на договор за покупко-продажба на недвижим имот, обективиран в нот. акт № 17, том I, рег. № 1975, нот. дело № 16/2014 г., по описа на нотариус Ц.Г., притежават право на собственост в режим на съпружеска имуществена общност върху самостоятелен обект „помещение в трафопост“, находящо се в гр. София, ж.к. „ХД“ до бл. 54, с площ от 9.75 кв. м., изградено в сграда с идентификатор 68134.606.873.2, разположена в поземлен имот с идентификатор 68134.606.873, при съсед: изток-тревна площ, запад-тревна площ,

север-//// със съответните идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж.

**ОСЪЖДА** „ЕМЗ“ АД / с предишно наименование „ЧРБ“ АД/ ЕИК //, със седалище и адрес на управление в гр. София, //, да заплати на М. И. Н., ЕГН \*\*\*\*\* и И. Г. К., ЕГН \*\*\*\*\*, и двамата с адрес в гр. София, //, на основание чл. 78, ал. 1 ГПК, сумата в размер на 1284,38 лева, представляваща сторени по делото съдебни разноси.

**РЕШЕНИЕТО** подлежи на обжалване от страните с въззивна жалба пред Софийски градски съд в двуседмичен срок от връчването му на страните.

**Съдия при Софийски районен съд:** \_\_\_\_\_