

РЕШЕНИЕ

№ 327

гр. Стара Загора, 16.10.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – СТАРА ЗАГОРА, I ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ, в
публично заседание на двадесети септември през две хиляди двадесет и трета
година в следния състав:

Председател: Даниела К. Телбизова-Янчева

Членове: Н. Ил. Уруков
Атанас Д. Атанасов

при участието на секретаря Павлина Г. Тодорова
като разгледа докладваното от Даниела К. Телбизова-Янчева Въззивно
гражданско дело № 20235500500446 по описа за 2023 година

Производството е образувано по въззивна жалба от Д. М. Й. от гр.С.З.
против решение № 269 от 06.04.2023г. постановено по гр.дело № 664/2022г.
по описа на Районен съд Стара Загора.
Въззивникът обжалва изцяло първоинстанционното решение. Намира същото
за неправилно и непълно необосновано, като излага подробни съображения в
тази насока. Твърди, че при постановяване на обжалваното решение,
първоинстанционният съд е допуснал нарушение на нормите на материалния
закон при съобразяване и прилагане на чл.108 от ЗС и при прилагане на чл.92
и чл.98 от ЗС. Намира, че решението е постановено при допуснати
съществени нарушения на процесуалните правила при анализа и съобразяване
на събраните в хода на производството писмени и гласни доказателства,
довели до необоснованост и непълнота на крайните изводи на съда за
наличието на трите предпоставки на иска по чл.108 от ЗС. Твърди, че е
придобил собствеността върху процесните имоти въз основа на съставен
нотариален акт, както и че тези имоти са със самостоятелно значение, а не
такива по допълващо застрояване. Счита, че въззиваемият не е доказал
активната си материално-правна и процесуална легитимация. Твърди, че не
представлява титул за собственост върху процесните имоти и
постановлението за възлагане на УПИ и основна сграда в него /без включване

на процесните сгради/ в полза на въззиваемия по ревандикационен иск. Твърди, че по съдебен ред е признато в негова полза търпимостта на същите процесни сгради. Счита, че въззиваемият не е активно легитимиран по иска, а той като въззивник не е пасивно легитимиран. Намира за изцяло неправилен и напълно необоснован изводът на първоинстанционния съд при произнасянето му по предявеното и поддържано възражение за придобиване на имотите с протичане на придобивната давност като добросъвестен приобретател на същите имоти по силата на наследствено правоприемство и осъществено непрекъснато и несмущаващо давностно владение върху тях. Счита, че съдът без оглед на доказателствата е възприел изцяло погрешен извод, че въззивникът владее процесните сгради без правно основание.

Моли съда да отмени изцяло обжалваното решение и вместо него да се произнесе по съществуващото на правния спор, като отхвърли като неоснователни и напълно недоказани исковите претенции на въззиваемия. Моли да му бъдат присъдени направените пред двете съдебни инстанции разноски.

Въззиваемият Н. Н. С., чрез пълномощника си адв.П. Г. от АК – Стара Загора взема становище, че депозираната въззивна жалба е незаконосъобразна и необоснована, а постановеното решение е законосъобразно. Счита, че съдът правилно е извършил преценка и е обсъдил всички събрани по делото доказателства, обсъдил е доводите и твърденията на страните и е направил правилни правни изводи. Намира, че съдът правилно е определил правното основание на иска по чл.108 от ЗС, както и правилно е определил, че спорен въпрос по делото е дали сградите предмет на иска са станали собственост на въззиваемия по силата на извършената публична продажба по изп.дело № 20/2014г. на ЧСИ Я. Г.. Намира за неправилни изложените аргументи във въззивната жалба, като излага подробни съображения. Моли съда да потвърди изцяло обжалваното решение. Моли да му бъдат присъдени направените разноски пред настоящата инстанция.

Съдът, като обсъди направените в жалбата оплаквания, извърши проверка на обжалвания съдебен акт, съгласно разпоредбата на чл.271 ал.1 от ГПК, при съвкупната преценка на доказателствата по делото, намери за установено следното:

Предявен е иск с правно основание чл.108 от ЗС.

Ищецът Н. Н. С. твърди в исковата си молба, че след проведен търг по силата на постановление за възлагане на недвижим имот от 29.04.2014 г. по изп.д.№ 20/2014 г. на ЧСИ Я. Г., вписано в Агенцията по вписванията с вх.№ 6578, т.XVIII, №168 от 20.06.2014 г. п.98669,98673, бил собственик на идеална част от поземлен имот с идентификатор 8850.520.277, находящ се в гр.С.З., ***, с площ от 327 кв.м., трайно предназначение на имота-урбанизирана, начин на трайно ползване-ниско застрояване /до 10м/, заедно с реално построената в имота сграда с идентификатор 68850.520.277.8, с площ

60 кв.м, брой етажи - 2, с предназначение - жилищна сграда-еднофамилна. На 20.07.2015 г. ЧСИ Я. Г. извършила предаване на владението на имота на ищеца, за което бил съставен протокол за принудително отнемане на недвижим имот от същата дата. В постановлението било отбелязано, че било предадено владението на ищеца и е отстранен досегашният владеец Д. М. Й., който обаче реално останал във владение на имота. Ответникът подал искова молба пред Районен съд - Стара Загора, в която се твърдяло, че е собственик на сграда с идентификатор 68850.520.277.3, със застроена площ от 21 кв.м на един етаж с предназначение хангар, депо, гараж и сграда с идентификатор 68850.520.277.6, със застроена площ от 31 кв.метра на един етаж с предназначение: постройка на допълващо застрояване, и двете сгради разположени в поземлен имот с идентификатор 8850.520.277, собственост на Н. Н. С. /след продажба от ЧСИ/, находящ се в гр.С.З. ***, които сгради бил получил по наследство от дядо си - Й.М.П., починал на ***1 г. За да се легитимира като собственик, към исковата молба приложил нотариален акт за собственост на недвижим имот, придобит по наследство и давностно владение № 87 том V рег.№ 4607 дело № 304 от 2017г., съставен на 22.08.2017г. от нотариус П.И., вписан под № 308 в регистъра на Нотариалната камара, с район на действие Районен съд - Стара Загора. В петитума на исковата молба молил съда да осъди ищеца да му предаде владението и собствеността на посочените по-горе имоти - сгради, както и да бъде осъден да му заплати обезщетение за лишаване от правото на ползване. По така подадената искова молба било образувано гр.дело № 309/2018 г. по описа на Районен съд - Стара Загора. С решение № 278 от 25.02.2020 г. по гр.д. № 309/2018 г. по описа на РС - Стара Загора бил отхвърлен предявеният иск за признаване за установено, че ответникът е собственик на двете сгради, разположени в поземлен имот с идентификатор 8850.520.277 по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-73/19.11.2007г. на изп. директор на АГКК, с административен адрес в гр. С.З. ***, а именно сграда с идентификатор 68850.520.277.3, със застроена площ от 21 кв.м на един етаж с предназначение хангар, депо, гараж и сграда с идентификатор 68850.520.277.6, със застроена площ от 31 кв.метра на един етаж, с предназначение: постройка на допълващо застрояване и осъждане на ищеца да предаде владението върху същите сгради на ищеца, като неоснователен. С решение № 951 от 05.08.2020 г. за поправка на явна фактическа грешка по същото дело РС - Стара Загора се произнесъл с диспозитив, с който отхвърлил предявените икове за присъждане на обезщетение за лишаване от правото на ползване върху посочените по-горе имоти като неоснователни. По подадена от ответника въззивна жалба срещу решението на Старозагорския районен съд, с което бил отхвърлен предявеният от него иск за собственост върху сграда с идентификатор 68850.520.277.3 и сграда с идентификатор

68850.520.277.6, Окръжен съд - Стара Загора постановил решение № 260090 от 27.11.2020 г. по въззивно гр.дело № 3249/2020 г., с което потвърдил решението на СтРС в тази част. По подадена до ВКС касационна жалба с определение № 185 от 28.04.2021 г. по гр.дело № 1239/2021 г., I гражданско отделение на ВКС се произнесъл, че не допуска до касационно обжалване въззивно решение № 260090 от 27.11.2020г. на Старозагорския окръжен съд. Решението на Старозагорския районен съд по гр.д. 309/2018 г., с което бил отхвърлен искът за собственост на Д. М. Й. върху описаните по горе сгради, влязло в законна сила на 18.04.2021г. След влизане в сила на решението ищецът отправил покана до ответника, връчена чрез ЧСИ И.С., в седемдневен срок от получаване на поканата да освободи заетите от него помещения, на която ответникът не подал писмен отговор и не върнал ключовете за външната врата. Посочените сгради нямали самостоятелно предназначение, а били построени и предназначени да обслужват недвижимия имот, предмет на публична продажба. Същите не представлявали самостоятелен обект за собственост и били принадлежност към сградата, към която били прикрепени, затова за тях била приложима разпоредбата на чл.92 от ЗС /resp.чл.98 от ЗС/. Решението на съда, тъй като било за отхвърляне на иска, а не за признаване на собственост, не можело да бъде вписано в Агенция по вписванията по силата на чл.11 и чл.12 от Правилника за вписванията. В кадастъра и в Община С.З., служба „Местни данъци и такси“ също отказали по силата на мотивите на съдебното решение да се отпише като собственик Д. М. Й. и да се впише като нов собственик Н. Н. С.. Ответникът към момента продължавал да се води собственик на двете постройки, описани по-горе, и по силата на издадения констативен нотариален акт за собственост по наследство и давностно владение на нотариус П.И.. Ищецът моли съда да постанови решение, с което да признае за установено по отношение на ответника, че ищецът е собственик на сграда с идентификатор 68850.520.277.3 със застроена площ от 21 кв.м на един етаж с предназначение: хангар, депо, гараж, и сграда с идентификатор 68850.520.277.6 със застроена площ от 31 кв.метра на един етаж с предназначение: постройка на допълващо застрояване, и двете разположени в поземлен имот собственост на Н. Н. С. с идентификатор 8850.520.277 по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-73/19.11.2007г. на изп. директор на АГКК, с административен адрес: гр.С.З. ***, на основание чл.92 и чл.98 от ЗС, като му предаде владението и собствеността на същите. Моли съда, на основание чл.537, ал.2 от ГПК да отмени констативен нотариален акт за собственост на недвижим имот, придобит по наследство и давностно владение № 87, том V, рег.№ 4607, дело № 304 от 2017 г., съставен на 22.08.2017г. от нотариус П.И.. Моли да му бъдат присъдени направените разноски по делото.

Ответникът Д. М. Й. оспорва предявения иск. По отношение на

процесните сгради ответникът разполагал с титул за собственост, представляващ нотариален акт, издаден в полза на ответника след извършена проверка на наличието на основанията за придобиване на процесните имоти от него по силата на настъпило наследствено правоприемство и по силата на давностно владение, встъпвайки в права като наследник на дядо си - покойния жител на град С.З. - Й.М.П., бивш собственик на УПИ /дворното място / и на всички построени в миналото сгради върху него. От правна страна била налице изначална липса на активна материалноправна легитимация на ищеца, доколкото същият очевидно не бил собственик на имотите, предмет на ревандикация по заявената искова претенция по иска с правно основание в чл.108 от ЗС. Ответникът бил придобил имотите, предмет на ревандикация, по силата на наследствено правоприемство и по осъществено давностно владение, продължило повече от 5 години, в качеството си на добросъвестен владеец на имотите, което важало и за основната сграда в имота. Имотите били данъчно декларирани съгласно закона и в предвидените срокове и били предмет на последователно данъчно облагане още от дата на признаване на правата на собственост върху имотите. Ищецът се позовавал на права, произтичащи от постановление за възлагане на недвижим имот след осъществена публична продаж, извършена по изп.дело № 20/2014 година от ЧСИ Я. Г., както и на осъществено предаване на владението върху УПИ и основна сграда върху имота, без вписване на имотите, предмет на настоящата ревандикация. Така посоченото постановление за възлагане на недвижим имот не било годин титул за собственост върху процесните имоти в полза на ищеца. Постановлението за възлагане на друг имот не пораждало право на собственост за ищеца по отношение на процесните недвижими имоти. От съществено значение било от правна страна и обстоятелството, че ищецът се позовавал и на влязло в законна сила решение № 278 от 25.02.2020 година, постановено по гр.дело № 309/2018 година по описа на Районен съд - Стара Загора. Така посоченият съдебен акт също не пораждал каквито и да е права за ищеца като решение, постановено по установителни иски. Така посоченият съдебен акт не бил задължителен за съда при проверка за наличието на предпоставките за уважаване на ревандикационния иск, предявен от ищеца. Не била налице и втората кумулативно изискуема предпоставка - не била налице пасивната легитимация по иска, доколкото ответникът владеел и ползвал имота на валидно правно основание - в качеството си на собственик на имотите, с права, възникнали по силата на наследствено правоприемство, а също и при осъществяване на непрекъснато и несмущавано давностно владение върху имотите, считано от дата на смъртта на наследодателя му и до настоящия момент. При липсата на законово изискуемите предпоставки не били налице основанията за уважаване на иска за установяване на собственост и за предаване на владението по смисъла на

чл.108 от ЗС, поради което тази искова претенция следвало да се отхвърли като неоснователна и изцяло недоказана. При отхвърляне на основната искова претенция не следвало изобщо да се разглежда и искът по чл.537,ал.2 от ГПК, доколкото същият иск нямал самостоятелно значение и било недопустимо самостоятелното му разглеждане. В хода на приключилото производство по гр.дело № 309/2018 година по описа на РС - Стара Загора нямало произнасяне за отмяна на същия нотариален акт, а също не били предявени насрещни искания от настоящия ищец, поради което не било прекъсвано и протичането на давностните срокове по отношение своене на имотите от ответника. Не били налице и основанията за твърдяното от ищеца придобиване на имотите по приращение, визирани в чл.92 от ЗС /респ. - по чл.98 от ЗС/. Напълно неправилно и недоказано било твърдението на ищеца, че двата имота не представлявали сгради и имоти със самостоятелно предназначение, били обслужващи основната сграда, поради което и не били включени и описани и оценени при провеждане на публичната продажба и в последствие - при съставяне, издаване и връчване на постановлението за възлагане на имота от страна на ЧСИ. Касаело се за годни обекти на правото на собственост, отделни и различни от основната сграда в имота, които имали съответно - предназначение за жилищно ползване и за технически нужди - гараж, хангар - депо и техническа пристройка. Същите били отдавани под наем и били ползвани самостоятелно. По отношение на същите недвижими имоти имало и приключило производство по административен спор, разрешен от състави на Административен съд - Стара Загора с влезли в законна сила съдебни актове, с които по несъмнен начин била установена законността на построяването им, респ. годност от техническа гледна точка, както и построяването и експлоатацията им в съответствие със строителните правила и норми.

Предявен е осъдителен иск за защита правото на собственост с правно основание чл.108 от ЗС. Искът по чл.108 от ЗС представлява претенция на носителя на вещното право за връщане на вещта от лицето, което неоснователно я владее или държи. Целта на защитата е да върне фактическата власт на титуляря на вещното право, който притежава и правото да владее вещта. Уважаването на този иск е предпоставено от установяването на три кумулативно дадени предпоставки: ищецът да е собственик на вещта, вещта да се владее или държи от ответника и владението или държането да е без основание.

В случая предмет на предявения ревандикационен иск са сграда с идентификатор 68850.520.277.3 със застроена площ от 21 кв.м на един етаж с предназначение: хангар, депо, гараж, и сграда с идентификатор 68850.520.277.6 със застроена площ от 31 кв.метра на един етаж с предназначение: постройка на допълващо застрояване, и двете разположени в поземлен имот с идентификатор 8850.520.277 по кадастралната карта и

кадастралните регистри, одобрени със заповед № РД-18-73/19.11.2007 г. на изпълнителния директор на АГКК, с административен адрес: гр.С.З. ***, за които ищецът твърди, че са негова собственост и че се владеят от ответника.

Правото си на собственост върху посочените сгради ищецът извлича от проведена публична продан и постановление за възлагане на недвижим имот от 29.04.2014 г. по изп.д. № 20/2014 г. на ЧСИ Я. Г., вписано в Агенцията по вписванията с вх.№ 6578, т.ХУШ, №168 от 20.06.2014 г. С това постановление на ищеца е възложена 1/2 идеална част от поземлен имот №68850.520.277, находящ се в гр.С.З., ***, с площ от 327 кв.м, трайно предназначение на имота-урбанизирана, начин на трайно ползване-ниско застрояване/до 10м/, заедно с реално построената в имота сграда № 68850.520.277.8 с площ 60 кв.м., брой етажи - 2, с предназначение - жилищна сграда- еднофамилна.

Ответникът, от своя страна, се е снабдил с нотариален акт за собственост на недвижим имот, придобит по наследство и давностно владение № 87, том V, рег.№ 4607, дело № 304/22.08.2017 г. на нотариус П.И., с който е признат за собственик по наследство и давностно владение на сграда с идентификатор 68850.520.277.3 с административен адрес: гр.С.З. ***, разположена в поземлен имот с идентификатор 8850.520.277, със застроена площ от 21 кв.м, брой етажи - един, с предназначение: хангар, депо, гараж, и сграда с идентификатор 68850.520.277.6 с административен адрес: гр.С.З. ***, разположена в поземлен имот с идентификатор 8850.520.277, със застроена площ от 31 кв.м., брой етажи - един, с предназначение: постройка на допълващо застрояване.

Основният спорен въпрос по делото е дали двете сгради с идентификатор 68850.520.277.3 и с идентификатор 8850.520.277.6 са станали собственост на ищеца по силата на публичната продан по изп.д.№ 20/2014 г. на ЧСИ Я. Г., макар да не фигурират изрично в постановлението за възлагане. За да се отговори на този въпрос, следва да се изходи от разрешението, дадено в Тълкувателно решение №5 от 18.05.2017 г. на ВКС по т. д. №5/2015 г., ОСГК, според което: „При придобиване на правото на собственост върху недвижим имот на основание публична продан, ако в постановлението за възлагане на съдебния изпълнител не фигурира построената в имота сграда, върху същата не е било насочено принудително изпълнение чрез налагане на възбрана, не е описана и оценена от съдебния изпълнител и спрямо нея не е проведена публична продан, ако същата представлява самостоятелен обект на правото на собственост, не намира приложение правилото на чл.92 от ЗС, за да се приеме, че по силата на постановлението за възлагане е придобита собствеността и върху сградата. В случай че същата представлява несамостоятелен обект на собственост, правилото на чл.92 от ЗС се прилага на общо основание. “. В мотивите на това ТР се казва следното: „Купувачът

на публичната продан придобива всички права, които е имал длъжника върху имота, предмет на публичната продан, но не и тези негови самостоятелни вещни права, които не са били предмет на изрично уреденото в закона производство на принудително изпълнение върху недвижим имот. Именно тяхната обособеност като самостоятелни права изключва приложението на разпоредбата на чл. 92 ЗС по отношение на тях при проведена публична продан върху имота. Различен извод се налага при наличието на сгради, представляващи допълващо застрояване - спомагателни, обслужващи, второстепенни сгради и постройки, навеси, бараки, огради и др., които нямат самостоятелно предназначение, а са построени и предназначени предимно да обслужват недвижимия имот, предмет на публичната продан. Такива постройки, които не представляват самостоятелен обект на правото на собственост, трайно прикрепени към земята или принадлежност към основния обект - земя или сграда, на общо основание следват собствеността на земята, респ. сградата, към която са прикрепени, респ. която са предназначени да обслужват, и за тях е приложима разпоредбата на чл. 92 ЗС /респ. чл. 98 ЗС/ и при публичната продан на имота. “.

За изясняване на въпроса дали процесните две сгради могат да представляват самостоятелен обект на правото на собственост, са назначени: единична и повторна тройна съдебно-техническа експертиза.

Според вещното лице по първоначалната експертиза в Община Сара Загора не са намерени архивирани одобрени строителни книжа за сградите на допълващото застрояване съгласно чл. 42 от ЗУТ - гараж с идентификатор 68850.520.277.3 и сграда с идентификатор 68850.520.277.6, както и издадени разрешения за строеж за тях. За сградата с идентификатор 68850.520.277.6 няма издадени строителни книжа, за което е съставен констативен акт № 120 от 27.10.2015 г. Издадена е заповед № 10-00-508 от 01.04.2016 г. на кмета на Община С.З. за премахване на сградата - лятна кухня, отменена с решение № 261 на АС - Стара Загора. За сградата с идентификатор 68850.520.277.3 няма издадени строителни книжа, за което е съставен констативен акт № 119 от 27.10.2015 г. Издадена е заповед № 10-00-507 от 01.04.2016 г. на кмета на Община С.З. за премахване на сградата с идентификатор 68850.520.277.3, отменена с решение № 244 на АС - Стара Загора. Вещното лице сочи, че сграда (гараж) с идентификатор 68850.520.277.3 е разположена в югоизточния край на имота и е масивна, в добро състояние, със стоманобетонова плоча, върху която има метална ограда по южната и източната страна, ползва се като открита тераса към първия етаж от жилищната сграда. Съгласно действащия регулационен план сградата е отразена като „масивна стопанска”. Сградата отговаря на строителните норми и правила към момента на изграждането ѝ - 80-те години на миналия век и при действието на ЗУТ . Сграда с идентификатор 68850.520.277.6 е разположена в североизточния край на

имота и е полумасивна, в лошо състояние - полусрутена и с компрометирана покривна конструкция, към която в годините е изградена стоманобетонова плоча, свързваща сградата с жилищната сграда, като носещата конструкция на плочата, в т.ч. гредата по средата посока север-юг, не е подсигурана със самостоятелна носеща конструкция, а използва стената на жилищната сграда и стената на процесната сграда, върху която има изградена метална конструкция за склад на строителни материали. Сградата е с каратаван, силно компрометиран, липсващ на две места, с видими следи от течове. Съгласно действащия регулационен план сградата е отразена като „полумасивна жилищна”. Съгласно регулационния план на квартал № 446, кв. „Чадър могила” от 1961 г. сградата фигурира като навес. Сградата не отговаря на строителните норми за жилищна сграда и „жилище”, съгласно чл. 108 от Наредба № 7. Към момента на нейното строителство - преди 1961 г., тя не е изпълнявала жилищни функции, поради което е отразена в кадастралния план като навес. Сграда (гараж) с идентификатор 68850.520.277.3 отговаря на техническите норми и санитарни изисквания за функцията си „гараж”, но не отговаря на противопожарните норми, тъй като освен гараж се явява вход към приземния етаж на жилищната сграда и се явява единствен подход към входа към останалата част от жилищната сграда - минава се през „гаража”, излиза се в дворното пространство и се достига до стълбището, явяващо се вход към останалите два жилищни етажа. Сграда с идентификатор 68850.520.277.6 не отговаря на никакви нормативни и санитарни изисквания за жилищна сграда и за жилище - малка височина на помещенията, малка квадратура на помещенията, липса на нужните помещения съгласно чл. 108, ал. 2 от Наредба № 7. Сграда (гараж) с идентификатор 68850.520.277.3 не представлява самостоятелна сграда, не може да се ползва самостоятелно, тъй като се явява единствен подход към входа на двата основни жилищни етажа, сградата няма физическа обособеност от жилищната сграда, напротив, явява се като преддверие и място за достъп към етажите на жилищната сграда, западната стена на „гаража” всъщност е част от източната фасадна стена на жилищната сграда, липсва каквото и да е ВиК и ел. в тази сграда, към настоящия момент може да се ползва само за гараж. Сграда с идентификатор 68850.520.277.6 представлява самостоятелна сграда, изградена в дъното на имота, на калкан с подобна сграда, изградена в съседния имот, с компрометирана покривна конструкция, изцяло несъобразена с калканното разположение на сградите. Може да се ползва самостоятелно като склад, но не и за жилище поради несъответствие с изискванията на чл. 108, ал. 2 от Наредба № 7, изградената стоманобетонена плоча между жилищната сграда и тази постройка не отговаря изцяло на действащи преди години и особено сега норми за носещите конструкции на сградите. Експертът е установил провисване на плочата, което я прави опасна. Тази постройка изцяло отговаря

на условията на чл. 41 и чл. 42, ал. 1 и 2 от ЗУТ за сгради на допълващото застрояване. Тази сграда няма обща стена с жилищната сграда, западната и преградна стена е перпендикулярна и опира в северната стена на жилищната сграда, както и стоманобетонната плоча, която използва носещата конструкция на жилищната сграда за опора. Експертът не е установил наличие на водомер и елтабло в тази постройка. Към настоящия момент сградата е опасна за обитаване поради компрометиране на носещата покривна конструкция и провисналата стоманобетонна плоча между жилищната сграда и постройката.

От заключението на тройна съдебно-техническа експертиза се установява следното. За процесите сгради няма строителни книжа. За тях са съставени актове за незаконно строителство, но издадените от кмета на Община С.З. заповеди за тяхното премахване са отменени с влязло в сила решение № 244 /25.10.2016 год. по адм.д.№ 214/2016 г. и решение №261/09.11.2016 год. по адм.д.№ 231/2016 год., двете по описа на АдмС - Стара Загора. Сграда с идентификатор 68850.520.277.3 по кадастралните карти и кадастралните регистри на гр.С.З., с адрес: гр.С.З., *** е разположена в югоизточния край на дворното място. Тя е със светла височина 2,27 м. и няма вид на самостоятелна сграда, застроена площ от 21 кв.м. Покрита е със стоманобетонна плоча, представляваща използваем покрив, т.е. тераса с достъп от жилищната сграда с идентификатор 68850.520.277.8. Има изпълнена ел. инсталация, която не е самостоятелна, свързана е с основната ел. инсталация на жилищната сграда и към момента на огледа не функционира. Сградата с идентификатор 68850.520.277.3 по КККР на града няма собствен електромер. Сградата е единствен вход за дворното място и жилищната сграда. Сграда с идентификатор 68850.520.277.6 по кадастралните карти и кадастралните регистри на гр.С.З., с адрес: гр.С.З., *** е разположена в североизточния ъгъл на дворното място и представлява самостоятелна сграда с полумасивна конструкция, със застроена площ от 31 кв.м. и се състои от две стаи, с размери 3,32/3,20 м. и 2,95/3,20 м., с изложение юг, със светла височина 2,20 м., тухлени ограждащи и преградни стени, покрив - дървена конструкция, покрита с керемиди. Стаите са с каратаван от камъш, измазан и боядисан с варова мазилка, стените са с тапети и варова мазилка, подът е с настилка от паркет, дограмата е дървена с блажна боя. В едната стая част от каратавана липсва, а външно на покрива се забелязва пропадане и разместване на керемидите. Пред стаите на юг има преддверие, което изпълнява ролята на кухня със застроена площ от 10 кв.м. и светла височина 2,33 и е обособено като навес, покрит от ст. бетонова плоча. В него има изградена мивка и тоалетна, но съгласно кадастралната карта то не е част от сградата, а представлява покрито пространство между сграда № 6 и сграда № 8. В него има изпълнена лята мивка и клозет (с размери 0,77/1,02 м.) с

ограждащи метални стени от винкел и ламарина с височина 1,80 м - липсва входна врата на клозета. Има изпълнена ВиК и ел. инсталации, които не са самостоятелни, свързани са с основната ВиК и ел. инсталации на жилищната сграда. Сградата в сегашния си вид не е годна за обитаване. Сградите са в режим на търпимост и не подлежат на премахване и забрана за ползване. Постройките нямат постоянен устройствен статут по действащия устройствен план, одобрен със заповед № 1376 от 13.04.1988 г., което означава, че могат при спазване на изискванията на ЗУТ да се преустройват вътрешно, да се променя предназначението им и да се ремонтират, без да се изменя външното им очертание в хоризонтално и вертикално отношение и без да се правят нови или да се укрепват носещите конструкции. Сграда с идентификатор 68850.520.277.3 (гараж) отговаря на строителните правила и норми към момента на изграждането ѝ /80-те години на миналия век/ и при действието на ЗУТ. Сграда № 6 се е ползвала за жилищни нужди само и единствено поради факта че в преддверието има изградена мивка и тоалетна. Преддверието е елемент на плана от 1988 год. като навес, но не е нанесено в кадастралната карта. Сградата се състои само от две помещения с височина 2,20 м и не отговаря на изискванията за жилище по чл. 108 от Наредба 7, но отговаря на изискванията за „лятна кухня“. Към момента на нейното строителство - преди 1961 год., тя не е изпълнявала жилищни функции, поради което е отразена в кадастралния план като навес. Към този момент, бидейки навес, тя е отговаряла на строителните правила и норми. По плана от април 1988 г. е нанесена като едноетажна полумасивна жилищна с навес между нея и двуетажната жилищна сграда. Абревиатурата на сградата отговаря за сгради „лятна кухня“, разположена в зоната за свързано допълващо застрояване на вътрешната регулационна граница. При влизането в сила на плана от 1988 год. сградата е била построена и нанесена на кадастралния план. Към момента на построяването ѝ сградата е отговаряла на строителните правила и норми. Според вещите лица сграда № 6 отговаря на строителните правила и норми за „лятна кухня“ към момента на построяването ѝ и към настоящия момент, а сграда № 3 отговаря на строителните правила и норми за „гараж“ към момента на построяването ѝ и към настоящия момент. При построяването на сградите технологичните и санитарни изисквания са спазени, но при настоящото им съществуване - не. Постройка с идентификатор 68850.520.277.3 може се ремонтира, без да се изменя външното очертание в хоризонтално и вертикално отношение и без да се правят нови или да се укрепват носещите конструкции. Постройка с идентификатор 68850.520.277.6 поради естествено износване или други обстоятелства е станала опасна за здравето и живота, негодна е за използване, застрашена е от самосрутване, създава условия за възникване на пожар и е вредна в санитарно-хигиенно отношение. Процесните сгради представляват

постройки на допълващото застрояване, обслужват жилищната сграда в имота, не могат да се ползват самостоятелно и нямат функционална и физическа обособеност към момента на построяването и настоящия момент. Постройка с идентификатор 68850.520.277.3 с предназначение: хангар, депо, гараж не може да се ползва самостоятелно тъй като в ПИ с идентификатор 68850.520.277 има повече от един собственик, а единственият достъп до 2-етажната жилищна сграда с идентификатор 68850.520.277.8 е през нея. Няма ВиК инсталация. Има ел. инсталация, която не е самостоятелна. Има общи стени и конструктивни елементи с жилищна сграда с идентификатор 68850.520.277.8. Състоянието на сградата към момента не е възможно за обитаване съгласно предназначението ѝ. Постройка с идентификатор 68850.520.277.6 с предназначение: постройка на допълващото застрояване не може да се ползва самостоятелно за живеене тъй като в ПИ с идентификатор 68850.520.277 има повече от един собственик и сградата не отговаря на техническите и санитарни изисквания за постройка на допълващото застрояване. Няма самостоятелни ВиК и електро инсталации. Покривът е компрометиран и има опасност от срутване. В една от стаите таванът е повреден. С оглед състоянието си към момента сградата не е възможна за обитаване.

Според допълнителното заключение на тройната съдебно-техническа експертиза сграда № 3 /гараж/ има следните светли размери: ширина 3,14 м и дължина 5,16 м., височина 2,30 м. Гаражът има поставени две врати една до друга : метална гаражна врата с размер 2,17/2,00 м. и входна врата 0,90/2,00 м. Вещите лица сочат, че съгласно нормите за достъпност на средата се изисква ширина на пътеката от 90 см. Оставащото разстояние от запад и при гарираните два автомобила е достатъчно за достъпност до входната врата на жилищната сграда от юг (97 см. и 123 см.). За да се осигури достъпност за вход в дворното място и до основния вход на жилищната сграда, разположен по-навътре в дворното място от изток на сградата, е необходимо да се осигури зона за маневриране с размери 1,50/1,50 м. Оставащото разстояние и при двата автомобила, след замерване в северозападния ъгъл, е недостатъчно, за да се осигури достъп до дворното място и източния вход на жилищната сграда.

Разпитаният по делото свидетел Н. С. С. /баща на ищеца/ сочи, че синът му е участвал спечелил търг за имот на ***. Къщата е с един вход, който минава през едно покрито помещение, което е без страници. Едната страна е стената на оградата, а покривът е свързан с къщата. Това помещение е свързано със самата къща, има една голяма врата и малка врата, през тази врата се минава и се влиза в къщата. През него се минава и за да се отиде в самия двор. В това помещение има врата към първия етаж на къщата, тъй като няма откъде другаде да се влезе. Вторият етаж е с външни стълби и се влиза

от двора на къщата. Първият и вторият етаж са свързани с вътрешни стълби. Влизането в къщата може да стане от външни стълби за първия и втория етаж. За приземния етаж се влиза от този навес, който е отпред и е свързан с къщата с плоча. Другото помещение е в дъното на двора - една плоча, която е вързана със самата къща и с някакви две стаи, в които имат теч от плочата. Ел. инсталацията и ВиК са свързани към къщата. Има ограда с тоалетна с тоалетна чиния под навеса, който е свързан с къщата. Уточнява, че тоалетната чиния е залепена за къщата от външна страна в една бетонна плоча, която е свързана с къщата и с тези две помещения, и представлява някакъв навес. Свидетелят е присъствал на въвода на ищеца от съдебния изпълнител. Имало багаж в навеса на входа и в помещенията в дъното. Твърди, че ответникът не е връщал ключовете за тези постройки и има свободен достъп до тях. Същият имал ключ и изнесъл всичкия си багаж. Свидетелят Г.М.К. сочи, че познава ответника от 1995-1996г. Познава и дядо му, който се казвал Й.. Ходил е в къщата почти всяка година да режат асмите. Имало една голяма гаражна врата и друга малка врата, през която се влиза в двора. В дъното на двора имало тухлена постройка с две стаи, желязна врата и нещо като тоалетна. Там живеели мъж и жена - квартиранти, защото дядото живеел в къщата. Помещението, през което се минава, е гараж и има плоча отгоре. В къщата на два етажа се влиза от малката врата на гаража. Свидетелят Д.Т.К. сочи, че познава ответника от 2010 година. Бил е на квартира имота, който бил собственост на дядо Й.. Живеели в приземния етаж с родителите на съпругата му. За този полувкопан етаж се минавало през гаража. Сградата има два етажа нагоре и приземен етаж. Плъзгащите врати са до самия гараж и през тях се минава и за другата сграда, където имало други квартиранти. Тази сграда в дъното на двора представлявала две стаи с тоалетна и баня. Уточнява, че тоалетната и мивката в помещението са извън тези стаи. От приземния етаж към първия етаж на сградата нямало стълба.

От материалите по приложеното гр.д.№ 309/2018 г. по описа на РС - Стара Загора е видно, че съдът се е произнесъл с влязло в сила решение, с което е бил отхвърлен предявеният от Д. М. Й. против Н. Н. С. иск за собственост на процесните обекти с идентификатори 68850.520.277.3 и 68850.520.277.6. В постановеното в това производство определение № 185 от 28.04.2021 г. на ВКС по гр. д. № 1239/2021 г., I г. о., ГК се казва следното: „Действително в практиката си ВКС приема, че и сгради на допълващо застрояване могат да представляват самостоятелни обекти на право на собственост и да принадлежат на лица, различни от собствениците на дворното място и на построените в него сгради на основното застрояване, както е прието и в ТР № 5/2017 г., но само в хипотези, при които тези сгради имат самостоятелно функционално предназначение, могат да съществуват самостоятелно като обособени във функционално и пространствено

отношение обекти, отделно от дворното място и жилищните сгради в него, без при това да са предназначени да обслужват дворното място или жилищните сгради в него. Извод в този смисъл е направен по отношение на обект с предназначение "склад" в решение № 26 от 23.02.2017 г. по гр. д. № 3024/2016 г. на I г. о. на ВКС и по отношение на обект с предназначение "плевня" в решение № 45 от 01.04.2021 г. по гр. д. № 2151/2020 г. на I г. о. на ВКС. И в двата случая обаче е било установено, че постройките още към момента на построяването си, както и към момента, в който настъпва ефектът на съответния придобивен способ (сделка или придобивна давност), са имали специфично предназначение, както и функционална обособеност, а именно да служат за отглеждане на животни като занятие и за съхранение на фураж, респ. като складове, използвани отделно от жилищните постройки в имота, и да са построени с такава цел от лицето, което претендира собствеността върху тях. Само по отношение на такива постройки е прието, че дори когато дворното място е било изнесено на публична продажба, могат да останат извън вещнопрехвърлителния ефект на постановлението за възлагане. В настоящия случай обаче, както е прието и в обжалваното решение, подобна хипотеза не е налице - по делото не е установено процесните постройки да са били построени с цел да бъдат използвани за специфични нужди, различни от използването на основната сграда като жилищен обект, нито да имат функционална обособеност, а по отношение на сграда с идентификатор 68850.520.277.3 и физическа. Изводът на съда е основан на данните в приетата по делото СТЕ, установяващи, че сграда с идентификатор 68850.520.277.6 не отговаря на изискванията за самостоятелно жилище, вкл. с оглед височината на помещенията, техният брой, както и наличието на обособена кухня и обособени санитарни помещения, както и че сградата с идентификатор 68850.520.277.3 не е дори физически обособена като самостоятелна постройка и няма самостоятелно специфично предназначение, а и двете сгради нямат самостоятелни ВиК и ел. инсталации. Поради това следва да се приеме, че не е налице поддържаното от касатора основание за допускане на касационно обжалване по въпроси 1, 2, 3 и 4 от изложението. Не е налице поддържаното от касатора основание за допускане на касационно обжалване и по поставения в изложението пети въпрос. В практиката на ВКС по така поставения въпрос е прието, че като решаващ критерий за преценка дали една сграда представлява самостоятелен обект на собственост, следва да се приеме нейното функционално предназначение, въз основа на което тя е обособена като отделен обект на собственост, а не наличието на самостоятелен идентификатор по кадастралната карта. В този смисъл становище е изразено в решение № 50 от 08.07.2020 г. по гр. д. № 2139/2019 г. на II г. о. на ВКС, според което както е изяснено в практиката на Върховния касационен съд, вкл. в мотивите на Тълкувателно решение № 8/2014 г. на

ОСГК, одобрените по реда на ЗКИР кадастрални карти и кадастрални регистри имат декларативно действие; от тях не произтичат промени във вещноправния статут на имотите; за отразените данни за имотите в кадастралната карта законодателят създава в чл. 2, ал. 5 ЗКИР оборима презумпция за вярност, но неправилното отразяване на правото на собственост не води до пораждане, изменение или погасяване на това право. С оглед на това за определяне на обектите на вещни права и техните носители от решаващо значение са легитимиращите тези права документи, а не отразените в кадастралната карта и регистри записи. С тази практика на ВКС въззивният съд изцяло се е съобразил, като при извършването на преценката си по въпроса дали процесните постройки представляват самостоятелен обект на собственост е взел предвид функционалното им предназначение и обособеност, а не обстоятелството, че същите имат самостоятелен идентификатор по кадастралната карта. “.

Събраните в настоящото производство доказателства не дават основание да се формират различни от посочените изводи. В експертните заключения по делото се сочи, че и двата обекта с идентификатори 68850.520.277.3 и 68850.520.277.6 представляват постройки на допълващото застрояване, обслужват жилищната сграда в имота, не могат да се ползват самостоятелно и нямат функционална и физическа обособеност към момента на построяването и настоящия момент. От показанията на свидетелите К. и К. се установява, че постройката с идентификатор 68850.520.277.6 се е използвала за задоволяване на жилищни нужди и е била обитавана от квартиранти. Вещите лица обаче са категорични, че тази постройка с оглед ниската височина и квадратура, както и липсата на изискуемите помещения според чл.108, ал.2 от Наредба № 7 от 22 декември 2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони, не отговаря на нормативните изисквания за жилище. Същата отговаря единствено на изискванията за лятна кухня. Постройката няма и самостоятелна електрическа и ВиК инсталация.

Сградата с идентификатор 68850.520.277.3, която според свидетелите К. и К. се е използвала за гараж, представлява единствен вход за дворното място и жилищната сграда с идентификатор 68850.520.277.8. От съдебно-техническите експертизи по делото се установява, че този постройка има общи стени и конструктивни елементи с жилищна сграда с идентификатор 68850.520.277.8, което означава, същата дори не е физически обособена като отделна сграда. Постройката няма и самостоятелна електрическа инсталация, като изцяло липсва ВиК инсталация.

С оглед гореизложеното се налага изводът, че заснетите в кадастралната карта обекти с идентификатори 68850.520.277.3 и 68850.520.277.6 нямат самостоятелно функционално предназначение, а обслужват самостоятелния

обект еднофамилна жилищна сграда с идентификатор 68850.520.277.8. С оглед на това същите не отговарят на дефиницията за „обект“ в § 5, т.39 от ДР на ЗУТ, съгласно която обектът е самостоятелен строеж или реална част от строеж с определено наименование, местоположение, самостоятелно функционално предназначение и идентификатор по Закона за кадастъра и имотния регистър. Погрешното вписване в кадастъра на посочените постройки като самостоятелни обекти /постройка на допълващо застрояване за сграда с идентификатор 68850.520.277.6 и хангар, депо, гараж за сграда с идентификатор 68850.520.277.3/ не води до промяна правното им положение. Според т.4 от тълкувателно решение № 8/2014 г., ОСГК на ВКС одобрените по реда на ЗКИР кадастрални карти и кадастрални регистри имат декларативно действие и от тях не произтичат промени във вещноправния статут на имотите.

По тези съображения съдът намира, че за постройките с идентификатори 68850.520.277.3 и 68850.520.277.6 се прилага правилото на чл.98 ЗС /същите следват собствеността на главната вещ/, поради което с придобиването на публична продан на собствеността върху еднофамилната жилищна сграда с идентификатор 68850.520.277.8 ищецът е станал собственик и на функционално, а за гаража и конструктивно, свързаните с нея обекти с идентификатори 68850.520.277.3 и 68850.520.277.6.

Ответникът е направил възражение за придобиване на собствеността върху обекти с идентификатори 68850.520.277.3 и 68850.520.277.6 на оригинално основание - изтекла в негова полза придобивна давност. Твърди се, че ищецът е осъществявал фактическа власт върху посочените сгради с намерение за своенето им от датата на смъртта на наследодателя му до настоящия момент. Доколкото обаче спорните сгради представляват обекти на т. нар. „допълващо застрояване“ по смисъла на чл. 41 ЗУТ, които нямат функционална и физическа обособеност, същите са негодни да бъдат самостоятелни обекти на правото на собственост, респ. правно невъзможно е самостоятелното им придобиване по давност от лице, различно от собственика на главната вещ. С оглед разпоредбата на чл.98 ЗС техен собственик може да бъде единствено собственикът на сградата, която помощните постройки обслужват /в този смисъл са: определение № 584 от 20.12.2019 г. по гр. д. № 3136/2019 г. на ВКС, 1-во гр. отд., определение № 60240 от 02.06.2021 г. по гр. д. № 1849/2021 г. на ВКС, 1-во гр. отд.; решение № 87 от 26.05.2017 г. по гр. д. № 3595/ 2016 г. на ВКС, 1-во гр. отд. и др./. С оглед на това, след като по делото не е доказано ответникът да е придобил по давност правото на собственост върху еднофамилната жилищна сграда с идентификатор 68850.520.277.8, не може а се приеме, че същият е придобил на същото основание правото на собственост върху сгради с идентификатори 68850.520.277.3 и 68850.520.277.6.

Следователно от събраните по делото доказателства следва да се приеме за установено наличието на първата предпоставка за уважаване на иска за собственост - ищецът да е собственик на вещите, предмет на иска.

От показанията на свидетеля С. става ясно, че при извършения въвод на ищеца от съдебния изпълнител ищецът не е получил фактическата власт върху процесните две постройки. Ответникът разполагал с ключ за тях, който и до момента не е предал на ищеца. В отговора на исковата молба ответникът също признава, че владее спорните сгради, като упражняваната от него фактическа власт стои в основата и на заявеното възражение за придобивна давност. Следователно налице е и втората предпоставка за уважаване на иска за собственост по чл.108 от ЗС - ответникът да упражнява фактическа власт върху вещите, предмет на ревандикацията.

В хода на производството не са представени доказателства за наличието на ограничено вещно право или облигационно правоотношение, по силата на което ответникът да владее спорните сгради на правно основание. Предвид това съдът счита, че ответникът владее сгради с идентификатори 68850.520.277.3 и 68850.520.277.6 без правно основание, което означава, че е налице и третата предпоставка за уважаване на иска за собственост.

По тези съображения съдът намира, че предявеният иск по чл.108 от ЗС за установяване по отношение на ответника, че ищецът е собственик на сграда с идентификатор 68850.520.277.3 със застроена площ от 21 кв.м на един етаж с предназначение: хангар, депо, гараж, и сграда с идентификатор 68850.520.277.6 със застроена площ от 31 кв.метра на един етаж с предназначение: постройка на допълващо застрояване, и двете разположени в поземлен имот с идентификатор 8850.520.277 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр.С.З., одобрени със заповед № РД-18-73/19.11.2007 г. на изпълнителния директор на АГКК, с административен адрес: гр.С.З., *** и за осъждане на ответника да предаде на ищеца владението на гореописаните сгради, е основателен и следва да бъде уважен.

На основание чл.537, ал.2, изр. посл. от ГПК като законна последица от уважаването на иска за собственост съдът е длъжен да отмени нотариален акт за констатиране право на собственост върху недвижим имот нотариален акт за собственост на недвижим имот, придобит по наследство и давностно владение № 87, том V, рег.№ 4607, дело № 304/22.08.2017 г. на нотариус П.И., с район РС - Стара Загора, рег.№ 308 на НК, тъй като същият не удостоверява притежавано от ответника право на собственост върху описаните в акта недвижими имоти.

Предвид гореизложените съображения, въззивният съд намира, че решението е правилно и незаконосъобразно и като такова следва да бъде потвърдено. При постановяването му не са допуснати нарушения на материалния и процесуалния закон.

Съдът счита, че следва да присъди на въззиваемия направените разноски за настоящата инстанция с оглед изхода на спора.

Видно от представения списък на разноските те са в размер на 2644,87 лева, представляващи адвокатско възнаграждение. Пълномощника на другата страна е направила своевременно възражение за прекомерност на разноските, поради което същото следва да бъде разгледано.

Въззивният съд намира възражението за прекомерност на адвокатското възнаграждение за неоснователно, тъй като същото е съобразено с Наредба №1 от 09.07.2004г. за минималните размери на адвокатските възнаграждения-чл.7 ал.5 във вр. с ал.2 т.3 от Наредба №1 за МПРАВ, а също така въззивният съд намира, че делото е с фактическа и правна сложност, поради което на въззиваемия следва да бъде присъдено заплатеното адвокатско възнаграждение в пълен размер.

Водим от горните съображения, въззивният съд

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА решение № 269 от 06.04.2023г. постановено по гр.дело № 664/2022г. по описа на Районен съд гр. С.З..

ОСЪЖДА Д. М. Й. от гр. С.З., *** да заплати на Н. Н. С. от гр.С.З., *** сумата в размер на 2644,87 лв. /две хиляди шестстотин четиридесет и четири лева и осемдесет и седем ст./, представляваща направените по делото разноски пред въззивната инстанция- адвокатско възнаграждение.

Решението подлежи на касационно обжалване в едномесечен срок от връчването му на страните пред ВКС на РБ при наличието на касационните основания по чл.280 от ГПК.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____