

РЕШЕНИЕ

№ 735

гр. София, 20.05.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АПЕЛАТИВЕН СЪД - СОФИЯ, 8-МИ ГРАЖДАНСКИ, в публично заседание на двадесет и девети март през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Красимир Машев
Членове: Златина Рубиева
Петя Алексиева

при участието на секретаря Таня Ж. Петрова Вълчева
като разгледа докладваното от Красимир Машев Въззивно гражданско дело
№ 20211000502438 по описа за 2021 година

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

С Решение № 261864/08.12.2020 г., постановено по гр. д. № 4552/2018 г. по описа на СГС, I ГО, 23 с-в, е уважен предявеният от Т. Б. Г. срещу Столична община осъдителен петиторен иск с правно основание чл. 108 ЗС за предаване владението на следната недвижима вещ: ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с пл. № 1061, кв. 26 по регулационния план на гр. София, м. „Гео Милев-Подуене- Редута” (съгласно титула за собственост - н. а. № 82, съставен по н. д. № 67/2008 г. от нотариус Д. Д. и Договор за покупко-продажба на недвижим имот по реда на ЗОС, вписан в АВ на 22.05.2015 г. с вх. № 367303), а съгласно актуална кадастрална скица № 15-75917/07.02.2018 г. на СГКК-гр. София - ПИ с нов идентификатор 68134.702.9786 (предходен идентификатор 68134.702.1061), с площ от 1829 м², при съседи по скица: ПИ 68134.702.1747, ПИ 68134.702.9787, ПИ 68134.702.1273 и ПИ 68134.702.2051, нанесен на Скица № 2 към заключението на СТЕ по цифри 3-4-5-6-3, неразделна част от първоинстанционното решение, с административен адрес гр. София, район „Слатина”, ул. „Бетховен Л. В.”. Предявеният от другия обикновен другар - Р. Д. К., ревандикационен иск с правно основание чл. 108 ЗС за предаване владението върху този имот е отхвърлен, както и предявените от ищите кумулативно субективно пасивно съединени осъдителни искове с правно основание чл. 109 ЗС за премахване от ответника на извършените от него СМР в спорната част от поземления имот СМР: изградени алеини

настилки от павета с обща площ 409 м², тревна площ между алеите - 1207 м², 21 броя бетонови антипаркинг тела, 5 броя стоманени осветителни стълбове (градинско осветление), 9 броя метални пейки с бетонен фундамент и паркинг към ул. „Бетховен” с обща площ от 213 м², съобразно Скица № 1 към заключението на СТЕ по цифри 1-2-17-18-1, съставляваща неразделна част от решението. Отхвърлено е и наведеното от ответника под евентуалност като защитно, отбранително процесуално средство възражение за задържане с правно основание чл. 74, ал. 2 ЗС, във вр. с чл. 72 ЗС владението върху спорния имот до заплащане на извършените от Столична община подобрения върху него (изобразени на Скица № 2 към заключението на СТЕ по цифри 3-4-5-6-3, съставляваща неразделна част от решението): изграждане на павирана настилка - 28630 лв.; полагане на бетонови градински бордюри - 360 лв.; доставка и монтаж на пейки, вкл. и бетонни фундаменти - 4500 лв.; доставка и монтаж на 5 м. стълбове за осветление - 2100 лв.; доставка и монтаж на антипаркинг тела - 1260 лв., т.е. обща стойност на претендираните подобрения в размер на 36850 лв.

Ищцата Т. Б. Г. е обжалвала първоинстанционното решение в частта, в която е отхвърлен предявеният от нея негативен иск с правно основание чл. 109 ЗС за премахване на изградените от ответната община съоръжения на техническата инфраструктура, респ. на поставените обекти, свързани с отдиха на гражданите в парка, и възстановяване на процесния имот в предходното фактическо състояние. Въззивницата както във въззивната жалба, така и в уточнителната молба от 01.10.2021 г. поддържа вече заявените в първоинстанционното производство фактически твърдения, обосноваващи правния интерес от предявяване на двата кумулативно обективно съединени петиторни осъдителни иски, а именно чрез тяхното уважаване се цели ответната община да бъде „заставена” да придобие правото на собственост върху процесния поземлен имот („всичките искания на въззивницата са имали за цел придобиване от СО на собствеността върху него - или чрез отчуждаване на същия в полза на общината... или чрез закупуването му... срещу съответната пазарна цена”. Признава, че градоустройственото предназначение на недвижимата вещ, предмет на тези вещни иски, е свързано с обект „за мемориален **комплекс**, озеленяване и спорт - в зона за „обществена зеленина”, като отново проследява всички административни производства, които са били образувани за промяна предназначението на имота (за осъществяване на нейните инвестиционни намерения - „за жилищно строителство”), респ. за неговото отчуждаване или „изкупуване” от общината. Счита обаче, че процесните СМР, които са извършвани от ответника в целия парк, вкл. и в притежаваната от нея част, са „без правно основание”, поради което „сериозно засягат и увреждат НИ” и „следва да бъдат премахнати от СО за нейна сметка”. В този смисъл, поддържа, че „от вещноправна гледна точка тяхното изграждане нарушава правото на частна собственост, тъй като е незаконно обекти публична общинска собственост да се изграждат в частни имоти без предварително учредени вещни права”.

Въззиваемият - ответник, е подал в законоустановения срок писмен отговор, в който поддържа становище за неоснователност на въззивната жалба, тъй като в процеса на доказване ищцата не е установила правнорелевантния факт, че Столична община е

осъществявала неоснователно въздействие върху процесния поземлен имот, както и че тези действия създават или биха създали на въззивницата пречки за използване на собствения ѝ имот - по-големи от обикновените. От друга страна, счита, че самата ищца е поискала от съответните служби на Столична община да удовлетворят нейните инвестиционни намерения чрез допускане изграждането на преместваеми обекти и елементи на градското обзавеждане - търговски павилиони за хранене, които да обслужват лицата, посещаващи и ползващи парка за отдих.

Срещу първоинстанционното решение е подадена и въззивна жалба от ответника - в частта, в която е уважен предявеният ревандикационен иск с правно основание чл. 108 ЗС за предаване владението върху процесния имот, както и в частта, в която е оставено без уважение предявеното под евентуалност материалноправно възражение за задържане на тази недвижима вещ до заплащане на извършените от ответника подобрения. Въззивникът поддържа, че в процеса на доказване не е установено от ищца, че Столична община упражнява фактическа власт върху спорната недвижима вещ без правно основание, като пречи на собственика да осъществява спокойно и необезпокоявано своето вещно правомощие - владение. В този смисъл, твърди, че имотът не е ограден от ответника, поради което както собственикът, така и всички граждани на общината имат свободен и необезпокояван достъп до него. Развива и подробни съображения за основателност на релевираното под евентуалност като защитно процесуално средство материалноправно възражение за задържане на имота до заплащане на извършените върху него подобрения, с които обективно се увеличава неговата стойност.

Въззиваемата е подала в законоустановения срок писмен отговор, с който оспорва въззивната жалба на ответника, като счита, че той упражнява фактическата власт върху процесния имот чрез изградените от него в периода след началото на 2011 г. незаконни обекти - публична общинска собственост. В останалата част развива правни съображения за неоснователност на възражението за задържане.

Вторият ищец - Р. Д. К., не е подал в законоустановения срок писмен отговор на въззивните жалби и не взема становище по тях. Той не е обжалвал и първоинстанционното решение. Наистина, при учреденото активно обикновено другарство, каквото е възникнало между ищите в настоящото исково производство, всеки необжалвал обикновен другар може да се присъедини към въззивната жалба, предявена от другия обикновен другар - но в преклузивния срок, уреден в чл. 265, ал. 1 ГПК, т.е. до края на първото редовно открито съдебно заседание пред въззивния съд. Такова процесуално искане не е релевирано в този срок от този ищец, поради което по отношение на отхвърлените предявени от него ревандикационен и негаторен искове първоинстанционното решение е влязло в сила и въззивният съд не дължи произнасяне.

Само за пълнота на изложението трябва да се поясни, че макар и по време на процеса притежаваната от този ищец $\frac{1}{2}$ ид. част от процесния имот да е била прехвърлена на трето неучастващо по делото лице - Л. Б. Н. (въз основа на влязло в сила на 15.06.2017 г. на ЧСИ Р. Г.-Ч. Постановление за възлагане от 15.06.2017 г. - този факт се изяснява от

Удостоверение с изх. № 3001/11.04.2019 г., издадено по изп. д. № 20189250402368, намиращо се на л. 222 от кориците на първоинстанционното дело), като производството е продължило между първоначалните страни (арг. чл. 226, ал. 1 ГПК), по отношение на принадлежността на правото на собственост върху процесния имот (за ½ ид. част) в патримониума на приобретателя решението не би притежавало сила на пресъдено нещо, както предписва правната норма, уредена в чл. 226, ал. 3 ГПК, тъй като ревандикационният иск, предявен от Р. Д. К., е отхвърлен с единствения правен довод, че притежаваната от него ½ ид. част е била прехвърлена надлежно на третото неучастващо по делото лице - Л. Б. Н. (поради неотносимостта за правилното решаване на правния спор, предмет на делото, настоящият съдебен състав не обсъжда дали в тази част решението на СГС е правилно).

С влязло в сила Разпореждане от 01.07.2021 г. е върната въззивната жалба на Столична община срещу Решение № 262032/22.03.2021 г., поради което този съдебен акт е влязъл в сила.

Съдът, като съобрази доводите на страните и събраните писмени доказателства, поотделно и в тяхната съвкупност, съгласно правилата на чл. 235, ал. 2 ГПК, намира за установено следното от фактическа и правна страна във връзка с наведените във въззивната жалба пороци на оспорения съдебен акт.

Жалбите са подадени в срока по чл. 259, ал. 1 ГПК, поради което са допустими.

Съгласно чл. 269 ГПК въззивният съд се произнася служебно по валидността на решението, а по допустимостта – в обжалваната му част, като по останалите въпроси е ограничен от релевираните въззивни основания в жалбата.

Процесното първоинстанционно решение е валидно, но недопустимо по отношение на произнасянето в диспозитива по материалноправното възражение за задържане на процесния имот до заплащане на претендираните подобрения върху него. Макар и въззивницата-ищца през цялото исково производство да обосновава предявените от нея вещни иски единствено с обстоятелството, че ответникът не желае да промени предназначението на имот - „за жилищно строителство”, за да бъдат удовлетворени нейните инвестиционни намерения, респ. да го отчужди или да го „изкупи” (т.е. по този начин да го „застави” да придобие правото на собственост върху имота срещу съответната парична престация), настоящият съдебен състав счита, че винаги е налице правен интерес от предявяване на вещни иски, когато се твърди, че правото на собственост е било накърнено - отнета е фактическата власт върху имота, респ. осъществяват се действия, които пречат на собственика спокойно да упражнява това абсолютна субективно право.

СГС, I ГО, 23 с-в е бил сезиран с активно субективно и кумулативно обективно съединени осъдителни петиторни иски с правно основание чл. 108 ЗС и чл. 109 ЗС.

За да постанови обжалваното решение, първоинстанционният съд е приел, че ищите са придобили по ½ ид. част правото на собственост върху процесния имот въз основа на възмездна двустранна транслативна сделка - договор за покупко-продажба, сключен със С. К. Д., М. А. Д. и К. В. Д. (продавачи), удостоверен в н. а. № 82/17.07.2008 г., съставен по н.

д. № 67/2008 г. от нотариус Д. Д., като от обстоятелството, че ответникът е изградил процесните съоръжения на техническата инфраструктура, извършвайки и благоустройствени мероприятия (алеи; осветителни стълбове; бетонни антипаркинг тела; поставил е метални болтове, маркиращи началните и крайните точки на алеите и тревните площи; поставил е пейки, които да се ползват от посетителите на парка), е достигнал до правния извод, че той упражнява без правно основание фактическата власт върху поземления имот, „осигурявайки достъп и приятна околна среда на жителите и посетителите на града - като част от парк „Гео Милев“). Счел е за неоснователен негаторния иск по чл. 109 ЗС, тъй като извършените от Столична община благоустройствени мероприятия водят до облагородяването на имота съобразно неговото предназначение като парк с обществен достъп, поради което те не представляват пречка за неговото използване. Приел е за недоказан факта, че т. нар. „паркинг“ е изграден от Столична община, респ. че ответникът поддържа това фактическо противоправно състояние, поради което и в тази част негаторният иск се явява неоснователен.

Чрез петиторния осъдителен иск с правно основание чл. 108 ЗС ищецът иска от съда със сила на пресъдено нещо да установи спрямо владелеца или държателя на спорната вещ, че правото на владение като правомощие от сложното право на собственост върху нея принадлежи на ищеца и въз основа на това установяване да се допусне по отношение на ответника, който я владее или държи, без да притежава правно основание за това, да предаде фактическата власт върху спорната вещ на собственика. Следователно, фактическият състав, при осъществяването на който възниква материалното притезателно право да се иска предаване фактическата власт, включва три юридически факта – две положителни и една отрицателна материална предпоставки. По силата на чл. 154, ал. 1 ГПК на ищеца принадлежи правното задължение (доказателствената тежест) да установи, че е титуляр на правото на собственост върху спорната вещ, както и че ответникът я владее или държи, а за да бъде отхвърлен осъдителният иск, ответникът е длъжен да установи, че упражнява фактическата власт върху вещта на вещноправно или obligatorно основание. Това доказване следва да бъде пълно и главно.

Не е спорно между страните, а и от договор за покупко-продажба, сключен със С. К. Д., М. А. Д. и К. В. Д. (продавачи), удостоверен в н. а. № 82/17.07.2008 г., съставен по н. д. № 67/2008 г. от нотариус Д. Д., се установява, че ищите са придобили на деривативно правно основание по ½ ид. част от процесния имот (съдът не може в настоящото исково производство да изследва дали на праводателите законосъобразно е било възстановено правото на собственост върху част от поземлен имот, който представлява парк с обществено значение, т.е. **публична** общинска собственост - арг. § 7, ал. 1, т. 4, пред. последно и т. 6 ЗМСМА, чл. 3, ал. 2, т. 3 ЗОС и чл. 17, ал. 2, предл. 2 КРБ). Следователно, този част от **обществения** парк е частна собственост. От закупения имот с последващ Договор за покупко-продажба на недвижим имот по реда на ЗОС от 18.05.2015 г. (л. 16 от кориците на първоинстанционното дело) Р. Д. К. и Т. Б. Г. са прехвърлили на възмездно правно основание на Столична община правото на собственост върху реална част с площ от 226 м²,

която е включена в уличната регулация, попадаща по ул. „Бетховен Л. В.”.

От приетата от СГС като компетентно изготвена и неоспорена от страните СТЕ се изяснява, че процесният имот представлява ПИ с идентификатор 68134.702.9786, който е с площ от 1829 м² и е изобразен на Скица № 1 към заключението по цифри 1-2-3-4-5-1. Част от него с площ от 174 м², изобразена по цифри 4-5-11-16-4, попада върху алея с настилка от „унипавета”, ограничена от градински бордюри, друга част - с площ от 466 м², изобразена по цифри 11-12-15-16-11, попада върху тревна площ, трета част - с площ от 235 м², изобразена по цифри 12-13-14-15-12, попада върху алея с настилка от „унипавета”, ограничена от градински бордюри, четвърта част - с площ от 741 м², изобразена по цифри 13-14-3-17-18-13, попада върху тревна площ, а останалата част - с площ от 213 м², изобразена по цифри 1-2-17-18-1, попада върху паркинг.

През 2009 г. Столична община е възложила обществена поръчка за избор на изпълнител за изработване на работен проект за обновяване на парк „Гео Милев”. Той е обхващал два етапа (I етап през 2009 г. - обновяване на алейната мрежа и изграждане на ново осветление и II етап през 2010 г. - паркоустройство, благоустрояване и озеленяване с изграждане на сондажен кладенец и оросителна система). На 05.04.2011 г. е съставен Протокол за откриване на строителна площадка, а на 14.10.2011 г. - Констативен протокол за установяване годността за приемане на строежа, одобрен от зам.-кмета на СО М. Б., удостоверяващ, че ремонтът е извършен съгласно работните проекти, като липсват и няма неизвършени работи. Впоследствие е изпълнен и проектът за обект „Осветление и захранващи линии” в парка.

При извършването на тези СМР са изградени следните съоръжения и обекти на техническата инфраструктура: 1) алеини настилки от павета на обща площ от 409 м², 2) бетонови антипаркинг тела - 21 броя; 3) стоманени осветителни стълбове (градинско осветление) - 5 броя и 4) метални пейки - 9 броя, като фактически е обособен и паркинг към ул. „Бетховен” с обща площ от 213 м², а тревните площи са с площ от 1207 м². Вещото лице изяснява, че по окомерна преценка на място изпълнените видове инфраструктурни СМР съответстват на предвиденото по проект.

Установява се, че границите на процесния ПИ не са трайно материализирани, тъй като липсва трайно поставена ограда или друг вид заграждения, които да ограничават свободния достъп до имота от неговите собственици – той единствено е трасиран на място с метални болтове, забити в земята.

При извършения от вещото лице оглед на място в присъствие на представители на ищците е констатирано, че върху южната част от ПИ с площ от 213 м², изобразен на Скица № 1 по цифри 1-2-17-18-1, е изграден паркинг с ширина около 6,5 м. (в участък от уличното платно на ул. „Бетховен” до поставени в тревната площ бетонови антипаркинг стълбчета). Установява се, че липсват данни за издадени строителни книжа за този „паркинг”, но към момента на огледа се изяснява, че „паркингът” се ползва свободно - от живущи в съседни блокове и от приходящи граждани.

Съгласно разпоредбите на Закона за устройство и застрояване на Столична община и действащия Общ устройствен план на Столична община процесният имот попада в устройствена зона „Зп”-„Зона за градски паркове и градини” при плътност на застрояване 1%, коефициент на интензивност - 0,06 и минимална озеленена площ - 85%, като неговото предназначение е за ежедневен и седмичен отдих, поради което се допуска застрояване със сгради и съоръжения за дейности, **свързани с отдиха**.

Процесният поземлен имот попада в УПИ II-„За Мемориален комплекс, озеленяване и спорт”, **в частта**, предвидена за парк „Гео Милев”, в зона, определена за „обществена зеленина”, в съществуваща алейна мрежа.

Следователно, по своя градоустройствен статут притежаваната от ищцата недвижима вещ представлява **част** от поземлен имот с **обществено** предназначение, включен **в единен парков комплекс**, който се ползва **за отдих, разходка и спорт** на гражданите на столицата и нейните гости, както и за отдаване на почит на големия български поет-експресионист и публицист Гео Милев. Именно поради предназначението на устройствената зона „Зп”-„Зона за градски паркове и градини” никой - дори и неговите собственици, не могат да ограничат ползването му от гражданите, т.е. те по необходимост трябва да търпят ограничения на тяхната собственост, като не могат да го оградят с цел препятстване на гражданите да ползват този обществен парк. В този смисъл, служители към Столична община, които **единствено** са извършвали благоустройствени мероприятия върху него, вкл. и тези, които ищите искат да бъдат премахнати, не са установили фактическо господство, респ. не са ограничили достъпа на неговите собственици до него, като не са ги възпрепятствали да го ползват (вкл. и да извличат от него граждански и естествени плодове) съобразно неговото предназначение - за мемориален парков комплекс. Както се изяснява от представената от ищите Обяснителна записка, ведно с План-схема към нея (намиращи се от л. 56 до л. 58 от кориците на първоинстанционното дело), самите ищци са поискали до реализирането на ПУП върху притежавания от тях поземлен имот да бъде разположен **паркинг** по чл. 55 ЗУТ за паркиране на 12 автомобила (в областта на ул. „Бетховен” с оформена лента за паркиране с настилка - макадам и дълбочина от 6,50 м.) и преместваеми обекти по чл. 56, ал. 1 ЗУТ (зона за маси за консумация на открито - 17 броя маси за 68 души; **търговски обект** с целогодишно ползване: **1)** сладкарница - 9 м² и **2)** заведение за бърза закуска - 9 м², с модул-химическа тоалетна).

Следователно, когато са придобивали процесния имот, ищите са били наясно с неговото градоустройствено предназначение като част от единен парков **комплекс**. Но тяхната субективна представа и бъдещите инвестиционни намерения (за промяна предназначението на имота от „Зона за градски паркове и градини” в „За жилищно строителство”) са ирелевантни за правилното решаване на правния спор, предмет на делото (инвестиционните намерения на определени граждани и техни търговски дружества обаче не могат да противоречат на обществения интерес). Същественото е, че като е облагородявала имота на ищите, ответната община - чрез своите органи и служители, не е имала намерение да установи фактическа власт върху имота, принадлежащ на ищите (нито

трайно, нито за определен период от време). Напротив – неговите собственици, като всеки един гражданин, са имали достъп до него. Общината **не е завладяла** имота, а единствено е осъществявала благоустройствени мероприятия, които са свързани с неговото урбанизационно предназначение (**обществен** парков комплекс), което е в полза на гражданите и на ищите, респ. те водят обективно до повишаване на неговата икономическа стойност (представляват подобрене).

Наистина, обществените паркове трябва да бъдат публична общинска собственост, поради което притежаваната от ищите част от процесния парк би следвало да бъде отчуждена от Столична община за задоволяване на обществени нужди, но тази желана от ищите правна последица не може да бъде постигната нито чрез ревандикационния, нито чрез негаторния иск (вкл. и чрез фактическото „заставяне” на органи на общината да упражняват това правомощие).

При така изяснените правнорелевантни факти и изложените правни доводи настоящата съдебна инстанция достига до категоричния правен извод, че ответната община чрез своите служители не е завладяла процесния имот, като не упражнява без правно основание фактическа власт върху него (като държател или владеец), поради което ревандикационният иск като неоснователен следва да бъде отхвърлен.

По негаторния иск с правно основание чл. 109 ЗС

Искът по чл. 109 ЗС предоставя защита срещу всяко пряко или косвено неоснователно въздействие, посегателство или вредно отражение над обекта на правото на собственост, което макар и да не накърнява владението, ограничава, смущава или пречи на допустимото пълноценно ползване на имота **според неговото предназначение** от неговия собственик. Този иск има за своя последица преустановяването на неоснователните действия, респ. възстановяването на състоянието преди започване на неоснователните действия, като ищецът трябва да установи в настоящото производство по несъмнен, безспорен начин, че неоснователните действия, от които е произтекъл твърденият вредоносен резултат, смущават упражняването на неговото право на собственост.

Съобразно дадените от въззивния съд указания процесуалният представител на ищцата с молба от 01.10.2021 г. заявява, че процесния строеж е извършен без валидно правно основание - без надлежни строителни книжа, като представляват „принудително и незаконно фактическо завземане на ПНИ от СО; начинът и особено обемът, в който ПНИ е **завладян**, правят практически невъзможно реализацията на каквито и да е стопанско-търговски дейности на Т. Г. относно ПНИ”.

Съгласно задължителните за правосъдните органи тълкувателни разяснения, дадени в т. 3 от ТР № 4/6.11.2017 г. на ВКС по т. д. № 4/2015 г., ОСГК, собственикът може да иска прекратяване на всяко неоснователно действие, което му пречи да упражнява своето право, като двете задължителни изисквания за уважаването на иска са: неоснователността на действията на ответника по негаторния иск и създаването на пречки за собственика да упражнява правото си на собственост в неговия пълен обем. Ако действията на ответника са основателни, няма да е налице хипотезата на чл. 109 ЗС. Същото ще бъде, ако действията са

неоснователни, но не създават пречки на собственика. Следователно, за уважаването на този иск във всички случаи е необходимо ищецът да докаже не само че е собственик на имота и че върху този имот ответникът е осъществил неоснователно въздействие /действие или бездействие/, но и че това действие или бездействие на ответника създава за ищеца пречки за използването на собствения му имот по-големи от обикновените /чл. 50 ЗС/. Преценката за това кои въздействия са по-големи от обикновените и поради това са недопустими, е конкретна по всяко дело.

Само по себе си незаконността на строежа, респ. ако той да не е търпим по смисъла на § 16, ал. 1, респ. § 127, ал. 1 от ПЗР на ЗУТ, не обуславя основателността на негаторния иск. Необходимо е ищецът по него да установи по несъмнен начин, че този строеж създава пречки за упражняване на правото на собственост по-големи от обикновените. От една страна, от заключението на СТЕ се установява, че с изключение на т. нар. „паркинг” всички останали строителни дейности са осъществени при възлагане на обществена поръчка за извършване на строителство на обект „Обновяване на парк „Гео Милев”, като на вещото лице не са предоставени строителни книжа. Липсва и отреждане за „парк” - вещото лице в проведеното пред СГС о. с. з. на 08.11.2019 г. изяснява, че „никой не знае как е построен този паркинг - настилката му е трошен камък”. Макар и без строителни книжа строежът обективно води до увеличаване икономическата стойност на процесния имот, т.е. тези благоустройствени мероприятия представляват подобрения, от които ищцата ще се ползва.

Следователно, при поддържане и облагородяване на имот с предназначение „обществен парк с озеленяване” извършените мероприятия, свързани с изграждане на съоръжения на техническата инфраструктура, не само не пречат на собственика да използва своята земя, но и като нейно приращение представляват съществено подобрение. Както бе изяснено, самите ищци са поискали до реализирането на ПУП върху притежавания от тях поземлен имот да бъде разположен **паркинг** по чл. 55 ЗУТ за паркиране на 12 автомобила (в областта на ул. „Бетховен” с оформена лента за паркиране с настила - макадам и дълбочина от 6,50 м.) и преместваеми обекти по чл. 56, ал. 1 ЗУТ (зона за маси за консумация на открито - 17 броя маси за 68 души; **търговски обект** с целогодишно ползване: 1) сладкарница - 9 м² и 2) заведение за бърза закуска - 9 м², с модул-химическа тоалетна), поради което те са искали да се ползват от извършените подобрения от Столична община, които са придобили по приращение. Не бе установено в процеса на доказване, че т. нар. „паркинг” е изграден от Столична община и че тя поддържа това фактическо положение - изясни се, че върху тази площ от 226 м² живущите в квартала и посетителите на парка паркират своите автомобили на това пространство, поради което не ответникът е създал пречки за ползването на тази част от парка съобразно неговото предназначение като „зона за градина”. От друга страна, не общината, а ищите като собственици трябва да се грижат за своя имот като част от обществен парк, поради което те трябва да поставят антипаркинг колчетата и по имотната линия - до уличната регулация (по този начин ще възпрепятстват автомобили да паркират на част от техния имот). Фактът, че придобитата от тях недвижима вещ представлява част от зона за **обществен** парк и градина, не ги освобождава от техните

задължения да я поддържат съобразно нейния градоустроителен и обществен статут - от една страна, очакват тази грижа да се осъществява от Столична община - за нейна сметка, макар че подобренията и приращенията ще станат тяхна собственост (арг. чл. 92 ЗС), а от друга, за да „заставят” общината да отчужди техния имот, да искат премахване на подобрения, които ползват както тях, така и всички останали граждани. Както бе изяснено, чрез предявените вещни искове не могат да се постигнат преследваните от тях цели - те имат друг законосъобразен способ за това.

При така изяснените правнорелевантни факти и изложените правни съждения настоящата съдебна инстанция счита, че и предявеният негаторен иск е неоснователен, поради което трябва да бъде отхвърлен.

С оглед на обстоятелството, че правният извод, до който САС е достигнал, не съответства частично на крайните правни съждения на първоинстанционния съд, обжалваното решение трябва да бъде отменено в частта, в която е уважен предявеният от ищцата ревандикационен иск с правно основание чл. 108 ЗС (само в неговата осъдителна, а не установителна част), като той бъде изцяло отхвърлен (в неговата осъдителна част), а да бъде потвърдено в частта, в която е отхвърлен предявеният от нея негаторен иск с правно основание чл. 109 ЗС.

Решението трябва да бъде обезсилено в частта, в която СГС е отхвърлил дилаторното възражение за задържане, тъй като то е предявено под евентуалност и с оглед изхода по ревандикационния спор не е следвало да се разглежда. От друга страна, това материалноправно възражение представлява процесуално отбранително, защитно средство, поради което, когато то е неоснователно, съдът не следва да се произнася в диспозитива на съдебното решение.

С оглед изхода на делото обжалваното решение трябва да бъде отменено и в частта (с правна характеристика на определение), в която на основание чл. 78, ал. 1 ГПК в полза на ищите е присъдена сумата от 460,50 лв. - деловодни разноски и 1125 лв. - адвокатско възнаграждение. На основание чл. 78, ал. 3 ГПК в полза на ответника трябва да бъде присъдена допълнително сумата от **127,50 лв.** (до дължимия размер от 510 лв.) - съдебни разноски, както допълнително и сумата от **100 лв.** (до дължимия размер от 300 лв.) - юрисконсултско възнаграждение за процесуално представителство пред СГС, а на основание чл. 78, ал. 1 ГПК, във вр. с чл. 273 ГПК в полза на въззивника-ответник и сумата от **610 лв.** - внесена държавна такса за въззивното обжалване, както и сумата от **300 лв.** - юрисконсултско възнаграждение за процесуално представителство пред САС. Искът по чл. 108 ЗС е един и е осъдителен, поради което, дори и да се уважи неговата установителна част, отговорността за разноските трябва да се понесе изцяло (от друга страна, през целия исков процес ответникът не е отричал вещните права на ищцата върху процесния имот).

Така мотивиран, Софийският апелативен съд

РЕШИ:

ОБЕЗСИЛВА Решение № 261864/08.12.2020 г., постановено по гр. д. № 4552/2018 г. по описа на СГС, I ГО, 23 с-в, **в частта**, в която е отхвърлено възражението на СТОЛИЧНА ОБЩИНА, с адрес гр. София, ул. „Московска” № 33 на основание чл. 72, ал. 1 и ал. 3 ЗС и на основание чл. 74, ал. 2, във вр. с чл. 72 ЗС **за задържане** (за връщане владението) на ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с пл. № 1061, кв. 26 по регулационния план на гр. София, м. „Гео Милев-Подуене- Редута” (съгласно титула за собственост - н. а. № 82, съставен по н. д. № 67/2008 г. от нотариус Д. Д. и Договор за покупко-продажба на недвижим имот по реда на ЗОС, вписан в АВ на 22.05.2015 г. с вх. № 367303), а съгласно актуална кадастрална скица № 15-75917/07.02.2018 г. на СГКК-гр. София - ПИ с нов идентификатор 68134.702.9786 (предходен идентификатор 68134.702.1061), с площ от 1829 м², при съседни по скица: ПИ 68134.702.1747, ПИ 68134.702.9787, ПИ 68134.702.1273 и ПИ 68134.702.2051, нанесен на Скица № 2 към заключението на СТЕ по цифри 3-4-5-6-3, неразделна част от решението, с административен адрес гр. София, район „Слатина”, ул. „Бетховен Л. В.”, **до заплащане** на следните подобрения върху имота: изграждане на павирана настилка - 28630 лв.; полагане на бетонови градински бордюри - 360 лв.; доставка и монтаж на пейки, вкл. бетонни фундаменти - 4500 лв.; доставка и монтаж на 5 м. стълбове за осветление - 2100 лв.; доставка и монтаж на антипаркинг тела - 1260 лв., при обща стойност на подобренията в размер на 36850 лв.

ОТМЕНЯ Решението, **в частта**, в която по иска с правно основание чл. 108 ЗС СТОЛИЧНА ОБЩИНА е осъдена да предаде владението на Т. Б. Г., ЕГН *****, с адрес гр. ***, ж. к. „***”, бл. ***, вх. „*”, ет. *, ап. ** по иска с правно основание чл. 108 ЗС на следната недвижима вещ: ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с пл. № 1061, кв. 26 по регулационния план на гр. София, м. „Гео Милев-Подуене- Редута” (съгласно титула за собственост - н. а. № 82, съставен по н. д. № 67/2008 г. от нотариус Д. Д. и Договор за покупко-продажба на недвижим имот по реда на ЗОС, вписан в АВ на 22.05.2015 г. с вх. № 367303), а съгласно актуална кадастрална скица № 15-75917/07.02.2018 г. на СГКК-гр. София - ПИ с нов идентификатор 68134.702.9786 (предходен идентификатор 68134.702.1061), с площ от 1829 м², при съседни по скица: ПИ 68134.702.1747, ПИ 68134.702.9787, ПИ 68134.702.1273 и ПИ 68134.702.2051, нанесен на Скица № 2 към заключението на СТЕ по цифри 3-4-5-6-3, неразделна част от решението, с административен адрес гр. София, район „Слатина”, ул. „Бетховен Л. В.”, както и **в частта**, в която на основание чл. 78, ал. 1 ГПК СТОЛИЧНА ОБЩИНА е осъдена да заплати на Р. Д. К., ЕГН *****, с адрес гр. ***, ж. к. „***”, бл. ***, вх. „*”, ет. *, ап. * и Т. Б. Г. сумата от 460,50 лв. - деловодни разноски и 1125 лв. - адвокатско възнаграждение, като ПОСТАНОВЯВА:

ОТХВЪРЛЯ предявения от Т. Б. Г. срещу СТОЛИЧНА ОБЩИНА иск с правно основание чл. 108 ЗС за предаване владението върху следната недвижима вещ: ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с пл. № 1061, кв. 26 по регулационния план на гр. София, м. „Гео Милев-Подуене-Редута” (съгласно титула за собственост - н. а. № 82, съставен по н. д. № 67/2008 г. от нотариус Д. Д. и Договор за покупко-продажба на недвижим имот по реда на ЗОС, вписан в АВ на 22.05.2015 г. с вх. № 367303), а съгласно актуална кадастрална скица № 15-75917/07.02.2018 г. на СГКК-гр. София - ПИ с нов идентификатор 68134.702.9786 (предходен идентификатор 68134.702.1061), с площ от 1829 м², при съседни по скица: ПИ 68134.702.1747, ПИ 68134.702.9787, ПИ 68134.702.1273 и ПИ 68134.702.2051, нанесен на Скица № 2 към заключението на СТЕ по цифри 3-4-5-6-3, неразделна част от решението, с административен адрес гр. София, район „Слатина”, ул. „Бетховен Л. В.”.

ПОТВЪРЖДАВА Решението в останалата обжалвана част.

РЕШЕНИЕТО в останалата част като необжалвано е влязло в сила.

ОСЪЖДА на основание чл. 78, ал. 1 ГПК, във вр. с чл. 273 ГПК Т. Б. Г. **да заплати** на СТОЛИЧНА ОБЩИНА допълнително сумата от **127,50 лв.** - съдебни разноски пред СГС, както и допълнително сумата от **100 лв.** - юрисконсултско възнаграждение за процесуално представителство пред СГС, а на основание чл. 78, ал. 1 ГПК, във вр. с чл. 273 ГПК сумата от **610 лв.** - държавна такса, както и сумата от **300 лв.** - юрисконсултско възнаграждение за

процесуално представителство пред САС.

РЕШЕНИЕТО може да бъде обжалвано в 1-месечен срок от получаване на препис от решението от страните пред ВКС по правилата на чл. 280 ГПК.

Препис от Решението да се връчи на страните, вкл. на Р. Д. К. – чрез неговия пълномощник адв. К. Д. от САК!

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____