

# РЕШЕНИЕ

№ 5310

гр. София, 19.10.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**СОФИЙСКИ ГРАДСКИ СЪД, ВЪЗЗ. III-Б СЪСТАВ**, в публично заседание на десети октомври през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Теменужка Симеонова

Членове: Хрипсима К. Мъгърдиян  
Яна Борисова

при участието на секретаря Михаела Огн. Митова  
като разгледа докладваното от Теменужка Симеонова Въззивно гражданско дело № 20231100502855 по описа за 2023 година

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

С решение от 03.09.2021 г. по гр.д. № 36513/19 г., СРС, I ГО, 29 с-в е **отхвърлил** като неоснователен предявеният от Л. И. К., ЕГН \*\*\*\*\* с адрес гр.София, ж.к. "\*\*\*\*\*" \*\*\*\*\* и В. И. И., ЕГН \*\*\*\*\* с адрес гр.София, ул. "\*\*\*\*\*", ет.3, и двете със съдебен адрес гр.София, ул. "\*\*\*\*\*" **срещу** Столична община ЕИК \*\*\*\*\* , представлявана от кмета Й.Ф., с адрес гр.София, ул. "\*\*\*\*\*" № 33 иск с правно основание чл.124, ал.1 ГПК да се признае за установено по отношение на ответника, че ищите са собственици въз основа на наследство и давностно владение на недвижим имот с идентификатор 55419.6704.2059 по кадастралната карта и кадастралния регистър, одобрени със Заповед № РД-18-24/02.03.2012 г. на ИД на АГКК, с административен адрес с.Панчарево, м. "Градище", с площ 456 кв.м., при съсед: 55419.6704.2466, 55419.6704.822, 55419.6704.2239, 55419.6704.885. **Осъдил е** на основание чл.78 ал.3 вр. ал.8 ГПК Л. И. К. ЕГН \*\*\*\*\* и В. И. И. ЕГН \*\*\*\*\* да заплатят на Столична община ЕИК \*\*\*\*\* сумата от **100 лв.** разноски по делото.

С решение от 19.12.2022 г. по гр.д. № 36513/19 г., постановено по реда

на чл.250 ГПК, СРС, I ГО, 29 с-в е **допълнил** решение №20181009/03.09.2021 г. по гр.д.№36513/2019 г. по описа на СРС, 29 състав, като е **отхвърлил** като неоснователен предявения от Л. И. К., ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес гр.София, ж.к. "\*\*\*\*\*" \*\*\*\*\* и В. И. И., ЕГН \*\*\*\*\* с адрес гр.София, ул. "\*\*\*\*\*" №\*\*\*\*\*, и двете със съдебен адрес гр.София, ул. "\*\*\*\*\*" **срещу** Столична община, ЕИК \*\*\*\*\*, представлявана от кмета Й.Ф., с адрес гр.София, ул. "\*\*\*\*\*" № 33 иск с правно основание чл.124 ал.1 ГПК да се признае за установено по отношение на ответника, че ищите са собственици въз основа на наследство и давностно владение на **двуетажна вилна сграда** с идентификатор 55419.6704.2059.1, с площ 48 кв.м., разгъната застроена площ от 176 кв.м., находяща се в недвижим имот с идентификатор 55419.6704.2059 по кадастралната карта и кадастралния регистър, одобрени със Заповед № РД-18- 24/02.03.2012 г. на ИД на АГКК, с административен адрес с.Панчарево, м. "Градище", с площ 456 кв.м.

Решенията са обжалвани с две въззивни жалби, съответно с въззивна жалба вх. № 25149993/11.10.2021 г. и с въззивна жалба вх. № 25001102/11.01.2023 г. от Л. И. К., ЕГН \*\*\*\*\* с постоянен адрес гр.София, ж.к. "\*\*\*\*\*" \*\*\*\*\* и В. И. И., ЕГН \*\*\*\*\* с постоянен адрес гр.София, ул. "\*\*\*\*\*", ет.3, чрез пълномощника адвокат В. М.-Т. от САК, АД „Д., А. и С.“, със съдебен адрес: гр.София, ул. "\*\*\*\*\*", АД „Д., А. и С.“, адв. В.М. и адв. Г.С. с мотиви, изложени в тях и приповтарящи се в някои части. Твърди се, че върху процесния поземлен имот, фактическата власт е установена от наследодателя на въззивниците/ищци И.Я., респ. от построяването на вилната сграда през 1984 г. до настоящия момент, като същите се владеят непрекъснато и необезпокоявано от наследодателя на ищите, а след неговата смърт на 15.07.2006 г. -от тях, с ясното съзнание, че ги владеят за себе си повече от четиридесет години. Упражняваната от тях фактическа власт върху имота не е била прекъсвана от установяването ѝ през 1979 г. и до днес и/или оспорвана от ответника. Считат, че обстоятелството, че със Заповед № РД-46-326 от 13.09.2000 г. на Кмета на район Панчарево на И.Я. е отказано придобиването на собствеността върху имот пл. № 2059, кл. Г-10-4-г., м. Градище, с. Панчарево при условията на пар.4а, 4д и 4з от ПЗР на ЗСПЗЗ, не опровергава факта, че фактическата власт върху същия не е била прекъсвана до днес. Не считат за правилно приетото от съда, че наследодателят на ищите бил държател, а не владеец на имота и такъв е

останал до своята смърт. Наследодателят на ишците е демонстрирал пред Столична община намерението си за своеене, като е декларирал имота на 08.06.1998 г./удостоверение за деклариране на данни изх. № 595/02.11.2011 г. на Дирекция ПАМДТ Панчарево, представен с отговора на исковата молба, плащал е данъците му, прокарал е електричество и вода, поискал е извършването на обстоятелствена проверка за придобиване на същия по давност, все действия, които демонстрират своеене. Не са съгласни и с изводите на съда, че декларирането на имота и плащането на данъците за него не били действия, с които се отрича чуждата собственост и се демонстрира поведение на упражнена фактическа власт на имота за себе си. Въззивниците/ишци са оспорили Заповед № РД-46-326/13.09.2000 г. на Кмета на Район „Панчарево“ относно удостовереното в нея, че не са налице условията на §4а, ал.1 по смисъла на §1в, ал.3 от ППЗСПЗЗ, както и протокол № 33/14.10.1999 г. относно удостовереното в този документ, че сградата не отговаря на техническите изисквания на § 1в, ал.3 от ППЗСПЗЗ и приемат оспорването за успешно доказано от заключението на приетата по делото съдебно-техническа експертиза/СТЕ/, според която изградената в имота сграда представлява самостоятелен обект и отговаря на техническите изисквания за постройка. Същата не попада в обхвата на изброените в Параграф 1в, ал.3 от ППЗСПЗЗ строежи, които не са сгради по смисъла на § 4а ЗСПЗЗ. Следователно, по пътя на косвения /инцидентния/ съдебен контрол за законосъобразност на индивидуалните административни актове, съдът е следвало да приеме, че отказът на Кмета на Район „Панчарево“, обективиран в Заповед № РД-46-326/13.09.2000 г. е незаконосъобразен, тъй като са били налице всички предпоставки на закона за трансформиране на предоставеното право на ползване в право на собственост. По делото е установено, че процесният имот не попада в зона, подлежаща на реституция, към него не е имало предявени реституционни претенции по ЗСПЗЗ. Според СТЕ, имотът, предмет на делото, е останал извън обхвата на комбинирания план на зоната по §4 м. вилна зона Градище, изготвен от фирма ЕТ Т. К. за нуждите на възстановяване на земите по ЗСПЗЗ. Имотът е извън обхвата на комбинирания план на местността и няма данни за бивши собственици. По кадастралния план, изработен около 1980 г. и поддържан през годините, имотът попада в картен лист Г-10-4-Г и е с площ от 430 кв. метра. В разписния лист към този план като ползвател на имота е записан И.Ф.Я.. От удостоверение изх. № ВС-01- 1388/23.08.2011 г.

на ОСЗ-Панчарево се установява, че за ПИ № 2059 от кадастрален лист Г- 10-4-Г, няма данни за реституционни претенции от трети лица. Въз основа на установените факти по делото, необосновано СРС е приел, че СО е придобила право на собственост на върху процесния имот на основание закона - **чл. 25, ал. 1 от ЗСПЗЗ, което било пречка за придобиване по давност от ишците и техния праводател предвид въведения чрез закон мораториум.** Процесният имот не е станал общинска собственост, тъй като няма данни върху същия да е било установено кооперативно земеползване, да е бил обобществяван или отнеман, няма данни за бивши собственици, поради което същият не се е включил в обхвата на реституционния закон. След като не се установяват законови предпоставки СО да е станала собственик на процесния имот, съставеният акт за частна общинска собственост/АЧОС/ е издаден без правно основание и следва да бъде отменен. В АЧОС № 4004 от 11.02.2013 г., посоченото правно основание е чл. 2, ал.1, т.1 от Закона за общинската собственост и чл. 59, ал.1 от ЗОС - общинска собственост са имотите и вещите, определени със закон. При влизане в сила на кадастрална карта за имотите- общинска собственост, се съставят нови актове за общинска собственост, в които се посочват номерът и датата на предходно съставените актове за общинска собственост. В акта за общинска собственост не е посочен номер на предходно съставен акт, защото такъв не е бил съставен поради отсъствие на правно основание за това. Съгласно чл. 5, ал. 2 ЗОС актът за общинска собственост е официален документ, съставен от длъжностно лице по ред и форма, определени от закона, и като такъв има обвързваща за съда доказателствена сила относно изложеното в него, т.е. има качеството на официален свидетелстващ документ. Същевременно, без да има правопораждащо действие, той единствено констатира собствеността на общината, но само когато удостоверява осъществяването на конкретно придобивно основание, при наличие на което на акта следва да се признае легитимиращо действие, по силата на което актуваният имот се счита за общинска собственост до доказване на противното. Затова, при спор за собственост, оспореният АЧОС не е годно доказателство за установяване правото на собственост и легитимиращият се с него следва да установи основанието, на което е издаден, т.е. общината следва да установи в процеса, че са настъпили конкретни факти, реализиращи състава на предвиден в закона придобивен способ, но СО не сторила това. От писмените доказателства по делото се установи, че няма данни процесният

имот да е бил включван в ТКЗС, по отношение на него да са подавани заявления за възстановяване на собствеността по ЗСПЗЗ, да са провеждани реституционни процедури и процедура по чл. 19 ЗСПЗЗ. Следователно имотът не е подлежал на реституция по ЗСПЗЗ и не е влязъл във фонд "резултативен" по чл. 19, ал. 1 ЗСПЗЗ, поради което не е осъществено приетото от СРС основание за придобиване на право на собственост по чл. 25, ал. 1 ЗСПЗЗ. Построената от наследодателя на ищите сграда отговаря на изискванията за постройка, отразено в тълкувателната норма на пар.1 в, ал.3 от ДР ППЗСПЗЗ, поради което се счита, че няма пречки ищите да придобият собствеността върху нея на оригинално основание-давностно владение.

Относно собствеността върху изградената в имота двуетажна вилна сграда, за да отхвърли иска, съдът е приел, че по делото ищите не са доказали да са станали собственици на недвижим имот с идентификатор 55419.6704.2059 на твърдяното оригинално придобивно основание - давностно владение. Според съда, трайна била съдебната практика, че постройка, изградена без надлежно учредено право на строеж, става собственост по силата на приращението /чл.92 от ЗС/ на собствениците на земята. Ползвателят на имота в терен по §4 ЗСПЗЗ, респ. неговите правоприменници в нито един момент към приключване на съдебното дирене в настоящото производство не били придобили вещното право на собственост по отношение терена и неговите подобрения. Съдът е приел и неприложимост на решение № 3 по к. д.№ 16/2021 г., доколкото в същото било прието, че с обявяването на разпоредбата § 1, ал.1 от ЗДЗС за противоконституционна, не се засягал нейният досегашен ефект. Счита се, че тези изводи се явяват необосновани. От приетите по делото писмени доказателства се установява, че през 1984 г. И.Ф.Я. е изградил върху имота в Панчарево монолитна постройка - вилна сграда, със застроена площ от 48 кв. метра, за която през 1998 г. е одобрен архитектурен проект - заснемане за узаконяване. Според проекта, сградата се състои от: две стаи и кухненски бокс на кота 0,00 м; две стаи и антре на кота + 2,40 м.; мазе на кота - 2,20 м.; таван на кота + 4,90 м. Разгънатата застроена площ на вилната сграда от 176 кв. метра. Имотът е заснет през 1994 г. и нанесен в кадастрален лист № Г-10-4-Г по неодобрения кадастрален план на с. Панчарево, м. Градище, като в разписната книга е записан на И.Ф.Я., видно от скица копие от неодобрен кадастрален план на с.

Панчарево, местност Градище от 18.03.1994 г. Имотът и вилната сграда са декларирани от И.Ф.Я. през 1991 г., от когато за същия се плащат дължимите данъци, надлежно установено от писмо от 09.09.2020 г. на СО, Дирекция „Общински приходи“, Отдел „Панчарево“. От СТЕ се установява, че изградената в имота сграда представлява самостоятелен обект и отговаря на техническите изисквания за постройка. Същата не попада в обхвата на изброените в Параграф 1В, ал.3 от ППЗСПЗЗ строежи, които не са сгради по смисъла на § 4а от ЗСПЗЗ. Следователно построената от наследодателя на ищците сграда отговаря на изискванията за постройка, отразено в тълкувателната норма на § 1в, ал.3 от ДР ППЗСПЗЗ, поради което няма пречка ищците да придобият собствеността върху същата на оригинално основание-давностно владение. От показанията на разпитаните свидетели се установи, че от 1979 г. до своята смърт на 15.07.2006 г., И.Ф.Я. е осъществявал фактическа власт върху поземления имот в Панчарево, местността „Градище“, върху който е изградил и вилна сграда. След смъртта на И.Ф.Я. през 2006 г. фактическата власт върху поземления имот и изградената върху него вилна сграда е продължила и продължава и до днес, и се осъществява от наследниците му-ищците в настоящото производство. До настоящия момент ищците владеят имота необезпокоявано и непрекъснато и плащат дължимите за него местни данъци и такси, ток и вода за същия. За район „Панчарево“ има влязла в сила кадастрална карта и кадастрални регистри, одобрени със Заповед № РД 18-24/02.03.2012 г. на ИД на АГКК и за гореописания поземлен имот е отреден идентификатор 55419.6704.2059 с площ 456 кв., а изградената двуетажна вилна сграда е с идентификатор 55419.6704.2059.1 и площ от 45 кв. метра. Ето защо се приема за доказано, че установяването на фактическа власт върху поземления имот през 1979 г. от И.Я., респективно от построяването на вилната сграда през 1984 г. до настоящия момент, същите се владеят непрекъснато и необезпокоявано от наследодателя на ищците, а след неговата смърт, от тях, с ясното съзнание, че ги владеят за себе си повече от четиридесет години. Изрично се позовават на решение № 627 от 05.10.2010 г. на ВКС по гр. дело № 1623/2009 г., I г.о., ГК, постановено в производство по чл. 290 от ГПК, в което е прието, че ... “Когато ползвателите не могат да се ползват от разпоредбите на §4а и 4 б ПЗР на ЗСПЗЗ, те могат да се позоват на придобивна давност. ..Когато изискванията на § 4а и §4 б ПЗР на ЗСПЗЗ за преобразуване правото на ползуване в право на собственост не са налице,

ползвателят не е добросъвестен и за да придобие имота по давност е необходимо да го е владял необезпокоявано в продължение на 10 години.

Молят съда да постанови решение, с което да бъде отменено изцяло обжалваното решение и да бъде уважен предявеният установителен иск за собственост, ведно със законните последици, включително присъждане на разноски за двете съдебни инстанции.

Въззиваемата страна СО, с адрес: гр.София, ул.\*\*\*\*\*“ № 33, представлявана от кмета Й.Ф., чрез пълномощника юрисконсулт Л.Д., с адрес за призоваване и съобщения: с.Панчарево, ул.“\*\*\*\*\* оспорва и двете въззивни жалби. Претендира присъждане на юрисконсултско възнаграждение за двете съдебни инстанции.

СГС намира, че въззивната жалба е подадена в срока по чл.259, ал.1 от ГПК от надлежна страна, поради което е процесуално допустима.

Съгласно чл.269 ГПК въззивният съд се произнася служебно по валидността на решението, а по допустимостта - в обжалвана му част, като по останалите въпроси е ограничен от посоченото в жалбата.

Процесното първоинстанционно решение е валидно и допустимо, поради което въззивният съд дължи произнасяне по отношение на правилността му.

От фактическа страна:

Предявени са установителни иски с правно основание чл.124, ал.1 ГПК от С. И. Я., ЕГН \*\*\*\*\*, починала в хода на производството, Л. И. К. ЕГН \*\*\*\*\* и В. И. И. ЕГН \*\*\*\*\* **срещу** Столична община ЕИК \*\*\*\*\* за признаване за установено по отношение на ответника, че ищите са собственици при равни квоти въз основа на наследство и давностно владение на недвижим имот е идентификатор 55419.6704.2059 по кадастралната карта и кадастралния регистър, одобрени със Заповед № РД-18-24/02.03.2012 г. на ИД на АГКК, с административен адрес с.Панчарево, м.“Градище“, с площ 456 кв.м., при съсед: 55419.6704.2466, 55419.6704.822, 55419.6704.2239, 55419.6704.885.

Ищите твърдят, че са наследници по закон на И.Ф.Я., починал на 15.07.2006 г., като С. И. Я. била негова съпруга, а двете ищци- дъщери. Наследодателят им от 1979 г. до своята смърт 2006 г. е владял непрекъснато и

необезпокоявано поземлен имот с пл. № 2059, к.л. Г-10-4-Г, находящ се в гр. София, район „Панчарево“, в.з. Градище, целият с площ 430 кв. метра. През 1984 г. И.Ф.Я. изградил върху имота монолитна постройка-вилна сграда, със застроена площ от 48 кв. метра, за която през 1998 г. бил одобрен архитектурен проект заснемане за узаконяване. Според проекта, сградата се състояла от две стаи и кухненски бокс на кота 0,00 м; две стаи и антре на кота + 2,40 м.; мазе на кота - 2,20 м.; таван на кота + 4,90 м., разгъната застроена площ на вилната сграда от 176 кв. метра. Твърдят, че имотът бил заснет през 1994 г. и нанесен в кадастрален лист № Г-10-4-Г по неодобрения кадастрален план на е. Панчарево, м. Градище, като в разписната книга бил записан на И.Ф.Я.. Имотът и вилната сграда били декларирани от И.Ф.Я. през 1991 г., откогато за същия се плащали дължимите данъци. Имотът бил електрифициран и водоснабден, като редовно са били заплащани и се заплащат и сега дължимите суми за предоставените комунални услуги. Твърдят, че след смъртта на И.Ф.Я. през 2006 г. фактическата власт върху поземления имот и изградената върху него вилна сграда е продължила до предявяването на иска, и се осъществява от наследниците му- ищите в настоящото производство, които владеели същия необезпокоявано и непрекъснато. За район „Панчарево“ има влязла в сила кадастрална карта и кадастрални регистри, одобрени със Заповед № рд 18-24/02.03.2012 г. на ИД на АГКК и за гореописания поземлен имот бил отреден идентификатор 55419.6704.2059 с площ 456 кв. При справка в кадастъра, ищите установили, че същият имот бил актуван от Столична община, Район „Панчарево“ е Акт за частна общинска собственост № 109 том XXXIII, рег. № 13858 от 01.04.2013 г., издаден от Служба по вписванията. Сочат, че от установяване на фактическа власт върху имота от техния наследодател през 1979 г. до завеждане на иска имотът се владееел непрекъснато и необезпокоявано от наследодателя на ищите, а след неговата смърт- от тях, с ясното съзнание, че го владеят за себе си, поради което го били придобили по давност лично и чрез присъединяване на владението на техния наследодател. Твърдят, че не разполагали с документ за собственост върху имота, поради което и за тях е налице правен интерес от предявяване на настоящия иск, като оспорват ответникът да е собственик на процесния имот.

В срока по чл.131, ал.1 ГПК от ответника СО е постъпил писмен отговор, в който оспорва предявения иск като неоснователен. Твърди се, че

И.Ф.Я. като ползвател бил подал молба за закупуване на процесния имот по реда на §4 ЗСПЗЗ. Молбата била разгледана от комисия, назначена от кмета на район Панчарево във връзка с делегирани правомощия по силата на Заповед № РД-09-580/03.09.1998г. на кмета на Столична община и Решение № 31 по Протокол № 48/28.09.1998г. на Столичен общински съвет. В изпълнение на §62, ал.2 от ПЗР към Постановление № 456 на Министерския съвет от 11 декември 1997 г. за ИД на ППЗСПЗЗ (ДВ, бр. 122 от 1997 г., изм. и дол., бр. 18 от 1999 г., бр. 113 от 1999 г., дол., бр. 44 от 2001 г.), комисията изразила становище относно спазването на изискванията на актовете на държавните органи, посочени в § 4 ПЗР на ЗСПЗЗ, както и дали са налице другите условия съгласно § 4а и 4б от същия закон, които дават основание на ползвателите да придобият право на собственост върху предоставените им за ползване земи. Твърди, че за решението си комисията съставила Протокол № 33/14.10.1999 г., видно от който И.Ф.Я. **не е представил документ за право на ползване** по см. на §4 ал.1 вр. §63 ПЗР на ППЗСПЗЗ, а построената в имота сграда не отговаряла на техническите изисквания на §1в, ал.3 от ДР на ППЗСПЗЗ и §4а от ПЗР ППЗСПЗЗ, поради което не били спазени изискванията на закона и ползвателят не могъл да придобие право на собственост върху претендирувания имот. Със Заповед № РД-46-326/13.09.2000 г. на кмета на район Панчарево на И.Ф.Я. било отказано придобиването на собственост при условията на §4а, 4д и 4з от ПЗР на ЗСПЗЗ, върху имот пл.№ 2059, к.л. Г-10-4-Г, м. Градище, е. Панчарево. Заповедта била връчена на 09.09.2002г. на И.Я. и няма данни да е обжалвана. При тези данни се сочи, че И.Ф.Я. е владял имота не като свой, а със съзнанието, че му е предоставен само за ползване, което обстоятелство изключва един от задължителните елементи на давностното владение, а именно субективния такъв, намерението за своене на имота. Сочи още, че извън преписката по реда на ЗСПЗЗ, водена от наследодателя на ишците, самите ишци през 2011 г. подали в район Панчарево-СО молба- декларация с вх.№ ОС-05-72/**25.11.2011г.** за признаване право на собственост върху процесния недвижим имот чрез извършване на обстоятелствена проверка. Преписката била обработена и в документите са вписани данните от служебно направената проверка, а именно: наличието на **отказ по §4а от ПЗР** на ЗСПЗЗ. Направена е отметка, че предвид, че поземления имот попада в имот от КВС на землище е. Панчарево, същият е временно стопанисван от общината и е оглед влязлата в сила кадастрална

карта е започната процедура по съставяне на АОС. Ползването и грижите за имота не са достатъчни, за да се приеме наличие на намерение за своене, както и плащането на данъци и/или декларирането на имота.

По делото е безспорно, че С. И. Я. и ищите Л. И. К. и В. И. И. са наследници на И.Ф.Я., починал на 15.07.2006 г., като С. Я., е починала на 01.08.2020 г., в хода на процеса, а ищите Л. К. и В. И., участващи в процеса на самостоятелно основание, са нейни наследници по закон. По делото е представен и приет **протокол № 33/14.10.1999** г. на основание §62 ал.2 ПЗР на ЗСПЗЗ и заповед № РД-46-326/13.09.2000 г. на кмета на район Панчарево, от които се установява, че наследодателят на ищите И.Я. е депозирал молба вх.№РД-94-и-98/14.01.1997 г. с искане за откриване на производство за закупуване на имот пл.№ **2059**, кл. Г-10-4-Г, м. Градище, е. Панчарево по реда на **§ 4 от ПЗР на ЗСПЗЗ**. Назначената от кмета на район Панчарево комисия във връзка с делегирани правомощия по силата на Заповед № РД-09-580/03.09.1998г. на кмета на Столична община и Решение № 31 по Протокол № 48/28.09.1998г. на Столичен общински съвет е констатирала при извършената проверка, че молителят И.Я. **не е представил документ за правото си ползване** по см. на §4 ал.1 вр. §63 ПЗР на ППЗСПЗЗ, както и че построената в имота сграда не отговаря на техническите изисквания на § 1 в ал.3 от ДР на ППЗСПЗЗ и §4а от ПЗР ППЗСПЗЗ. Административното производство е приключило със заповед № РД-46-326/13.09.2000г. на кмета на район Панчарево, с която на И.Ф.Я. е било **отказано придобиването на собственост** при условията на §4а, 4д и 4з от ПЗР на ЗСПЗЗ, върху имот пл.№ 2059, кл. Г-10-4-Г, м. Градище, с. Панчарево. Заповедта била връчена на 09.09.2002г. на наследодателя на ищите И.Я., като няма доказателства да е била обжалвана. Представена е **молба-декларация от ищите от 25.11.2011г. за признаване право на собственост върху процесния недвижим имот чрез извършване на обстоятелствена проверка**, видно от която ищите са декларирали, че не притежават документ, удостоверяващ право на собственост върху имот пл.№ 2059, кл. Г-10-4-Г, м. Градище, с. Панчарево. Установява се, че върху същата е вписано наличието на отказ по §4а от ПЗР на ЗСПЗЗ, както и че поземления имот попада в имот от КВС на землище с. Панчарево, поради което същият е временно стопанисван от общината и с оглед влязлата в сила кадастрална карта е започната процедура по съставяне на АОС. Представено е удостоверение изх.№ВС-01-

1388/23.08.2011 г. на ОСЗ - Панчарево, видно от което ПИ пл.№ 2059, к.л. Г-10-4-Г, м. Градище, с. Панчарево представлява имот, попадащ в имот от КВС на с. Панчарево, по отношение на който **няма данни за реституционни претенции**. Представено е удостоверение изх.№1124-00-962/15.12.2011 г. от СО, Дирекция „Инвестиционно отчуждаване“, видно от което **не са установени данни за отчуждаване за жилищно строителство за процесния поземлен имот**. Ищците са представили по делото удостоверение №59/1988 г. на РИС „Девети септември“ - София/, касаещо трето за делото лице Б.П.Б., видно от което е видно, че на Б.Б. на основание ПМС №11/1982 г. е била предоставена за безвъзмездно ползване селскостопанска земя с площ 600 кв.м. в землището на с.Панчарево, м.“Градище- Табаците“, при граници: изток - улица, запад - дере, север - Г.В., юг - ползвател - И.Я.. Съгласно действащата кадастрална карта на гр. София, одобрена със заповед № РД 18-24/02.03.2012 г. на ИД на АГКК, имот с 55419.6704.2059 е с площ от 456 кв. м., записан в кадастралните регистри на Столична община въз основа на документ - Акт за частна общинска собственост/**АЧОС/ № 109** том XXXIII, рег. № 13858 от 01.04.2013 г. в Агенция по вписванията.

По делото са събрани гласни доказателства чрез разпит на свидетелите М. И. И. и Б.Ц.Б.. **Свидетелката М. И. И.** заявява, че била съсед на И.Я. в м.“Градище“, където на семейството ѝ била предоставена за ползване земеделска земя по ПМС, като от мястото на Я. я делили 200-300 м. Когато семейството на свидетелката получило земя за ползване, на Я. вече му били дали място. През 1997 г. си извадила нотариален акт. Мислела, че двете ищци също били уредили нещата с тяхното място и разбрала впоследствие, че имали проблеми. Сочил, че Я. бил всеки ден на мястото, като след неговата смърт имотът се стопанисвал от Л. К. и съпругът ѝ-М.. И.Я. и съпругът на ищката К. били построили жилищната постройка в имота. Не ѝ е известно някой да има собственически претенции към имота. **Свидетелката Б.Ц.Б.** твърди, че познава наследодателя на ищите от 1984 г., били съседи в м. „Градище“, Панчарево През 1982 г. получили парцел за безвъзмездно ползване, които граничел с парцела на Я.. През 1998 г. построили къща в имота си. Според свидетелката, в имота на Я. имало масивна постройка отпреди 1991 г. Преди това имало само един бункер. След смъртта на Я. ищите непрекъснато посещавали имота и в него нямало други хора.

По делото е приета съдебно-техническа експертиза/ **СТЕ/**, от която се

установява, че процесният по делото имот е с идентификатор от КК 55419.6704.2059 и се намира в обхвата на вилна зона Градище, община Панчарево. Кадастрална карта за района е одобрена със Заповед РД-18-24 от 02.03.2012 г. Вещото лице сочи, че процесният имот **допълнително** е описан като собственост на Столична община, район Панчарево, въз основа на АЧОС от **2013 г.**, а изградената в имота сграда е вписана като собственост на И.Ф.Я., без да е посочен документ за собственост. Площта на имота по КК е 456 кв.м., а застроената площ на сградата - 45 кв.м. От направените от СТЕ проверки се установява, че в СО-НАГ е наличен кадастрален план, изработен около 1980 г. и поддържан през годините. По този план имотът попада в картен лист Г-10-4-Г и е с площ от 430 кв.м. От кадастралния план се установява, че по границите на имота са отразени съществуващи паянтови огради, а от източната страна е отразена изградена подпорна стена. В имота е заснета и нанесена масивна жилищна сграда на два етажа В разписния лист към този план като ползвател на имота е записан И.Ф.Я.. Експертизата установява, че за района на вилна зона м. Градище - част има влязъл в сила регулационен план, одобрен със заповед № 140 от 12 06 1959 г. Процесният по делото имот попада на около 10 м. западно от регулационната линия (в червен цвят на представената скица), определяща обхвата на този план. Според вещото лице, процесният имот **попада в обхвата на определената зона по параграф 4 от ЗСПЗЗ**, въпреки, че **не попада в обхвата на регулационния план**. От направените от СТЕ проверки се установява, че имотът, предмет на делото, е останал извън обхвата на комбинирания план на зоната по §4 ЗСПЗЗ за м. вилна зона Градище, изготвен за нуждите на възстановяване на земите по ЗСПЗЗ. Според вещото лице най-вероятно това е станало поради факта, че имотът не попада в обхвата на регулационния план за м. вилна зона Градище. В материалите по делото са приложени документи от преписката по издаване на АЧОС № 4004 от 11.02.2013 г. При анализа на тези документи СТЕ констатира, че преписката по издаването на акта е започнала **след влизане в сила** на кадастралната карта/КК/ за района, в която процесният по делото имот е бил нанесен като ПИ с идентификатор 55419.6704.2059. В акта за общинска собственост имотът е описан с идентификатора му по действащата кадастрална карта, като съседите на имота също са описани по кадастралната карта. От изготвената от вещото лице комбинирана скица се установява, че ПИ 2059 от кадастрален лист Г-10-4-Г, намиращ се в обхвата на вилна зона Градище, за който имот като ползвател в разписния лист към кадастралния план е бил вписан И.Ф.Я., е частично идентичен с ПИ с идентификатор от КККР 55419.6704.2059, за който имот е издаден АЧОС от 11.02.2013 г. Разликата между двата имота е по източната граница, където в АЧОС е включена изградената подпорна стена. Вещото лице посочва, че изградената в имота сграда **представлява самостоятелен обект и не попада в обхвата на изброените в § 1в, ал. 3 от ПЗСПЗЗ строежи, които не са сгради по смисъла на § 4а ЗСПЗЗ**. Вещото лице посочва, че процесният имот не

попада в обхвата на регулационен план. В кадастралния план за района, предхождащ създаването на кадастралната карта к.л. Г-10-4-Г, процесният имот е бил нанесен като ПИ с пл.номер 2059. В кадастралния план е била заснета и нанесена и сградата в имота. В разписния лист към плана като ползвател е нанесен И.Ф.Я.. С влизането в сила на кадастралната карта процесният имот е нанесен в нея като ПИ с идентификатор 55419.6704.2059. В доклада си в съдебно заседание вещото лице допълва, че тъй като **за местността няма предходен кадастрален план** или регулационен план, се касае вероятно за земи със статут на земеделски преди колективизацията, но няма данни кои конкретно имоти са били в ТКЗС.

От правна страна:

Във връзка с предявеният установителен иск по чл.124, ал.1 ГПК, ищците следва да докажат пълно и главно, че имотът, който претендират, е идентичен с имот, актуван на името на Столична община, предпоставките за придобиване на собствеността върху имота по давност през конкретния период от време (респективно да установят и правата на праводателя си), а именно: упражняване на фактическата власт върху имота с намерение за своене, както и явно, спокойно и непрекъснато владение на имота за срок от десет години от началната дата на установяване на владението. В тежест на ответника е да докаже възраженията си, както и че са били налице законовите предпоставки за актуване на имота като общински.

Относно самото придобиване правото на собственост по давност следва да се има предвид, че съгласно чл. 79, ал. 1 ЗС правото на собственост по давност върху недвижим имот се придобива с непрекъснато владение в продължение на 10 години. Придобивната давност, като институт включва във фактическия си състав три кумулативни елемента: наличие на фактическа власт върху имота (корпус), изтекъл определен период от време и намерение да се свои вещта (анимус). Според чл. 68 ЗС, владението е упражняване на фактическа власт върху вещ, която владелецът държи лично или чрез друго като своя. Владението трябва да е постоянно, непрекъсвано, спокойно, явно, несъмнително. Два са основните признака на владението-упражняване на фактическа власт и намерение за своене на вещта. По отношение на владелеца трябва да са налице кумулативно и на двата елемента от фактическия състав на чл. 68 ЗС - корпус и анимус. Следва да се отчете, че не всяка фактическа власт, респ. не всяко служене с вещта, представлява владение. Принципът във вещното право, че който държи-владее, а който владее, владее за себе си / чл.69 ЗС/, има изключения. Такова изключение е държането на имота, по силата на наемно правоотношение-наемателят е държател спрямо действителния собственик, до момента в който явно и недвусмислено демонстрира промяната в анимуса, с който държи имота- т.н. *interversio possessiones*.

Ищците са заявили като придобивно основание осъществявано от техния наследодател давностно владение от 1979 г. до 2019 г., към което

присъединяват своето владение след неговата смърт. За да произведе ефект придобивната давност, е необходимо намерението за своене на имота да е демонстрирано по отношение на действителния собственик, както и да е налице позоваване на придобиването. Безспорно е, че наследодателят на ишците е претендирал, че е бивш ползвател по реда на § 4 и сл. от ПЗР на ЗСПЗЗ, както и че е подал молба вх.№РД-94-и-98/14.01.1997 г. до ответника с искане за откриване на производство за закупуване на имот пл.№ 2059, к.л. Г-10-4-Г, м. Градище, е. Панчарево по реда на § 4 от ПЗР на ЗСПЗЗ. Със заповед № РД-46- 326/13.09.2000 г. на кмета на район Панчарево на И.Ф.Я. е било **отказано** придобиването на собственост при условията на §4а, 4д и 4з от ПЗР на ЗСПЗЗ, върху имот пл.№> 2059, к.л. Г-10-4-Г, м. Градище, е. Панчарево, както и че тази заповед е влязла в сила. Настоящата инстанция също приема, че в случая не се установява явно, непрекъснато и демонстрирано владение върху имота по отношение на ответника, като наследодателят на ишците се явява държател на имота, а не негов владелец. Трайна е установената съдебна практика, че след като веднъж фактическата власт върху имота е установена като държане, колкото и време да продължи и каквото и да е субективното отношение на държателя, тази фактическа власт може да доведе до придобиване на собственост по давност само ако държателят промени намерението си по недвусмислен начин и превърне държането във владение.

По делото е безспорно, а и от разпитаните по делото свидетели се установява, че наследодателят на ишците и самите ишци са осъществявали фактическа власт върху процесния имот. От друга страна, липсва ясно демонстрирано намерение за своене като собственици, а не като ползватели. Това се установява чрез образуване на административна процедура, в която наследодателят на ишците недвусмислено е признал пред ответника Столична община, че не е собственик, а очаква да стане такъв въз основа на правото му като бивш ползвател. По отношение на твърдението и представените доказателства, че ишците са декларирали и заплащат дължимите данъци за имота следва да се приеме, че заплащането на данъци и такси съставлява изпълнение на едно парично задължение - лично или чуждо от публичен характер- към фиска на държавата, но не следва да се приемат като действия, с които се отрича чуждата собственост и се демонстрира поведение на упражнена фактическа власт на имота за себе си. Съгласно трайно установеното в съдебната практика, действията и проявите на собственическото поведение следва да са насочени към невладеещия имота собственик, а не към държавни органи /данъчни органи/ които нямат отношение към своенето на чуждия имот.

Според нормата на чл. 25, ал. 1 ЗСПЗЗ общинска собственост представляват земеделски земи, които са подлежали на възстановяване, но не са заявени в предвидените от закона срокове и не са изкупени от ползватели по § 4 от ПЗР на ЗСПЗЗ. В приложното поле на тази норма се включват само онези земеделски земи, които са подлежали на възстановяване, но не са

заявени в предвидените в закона срокове, респ. не са изкупени от ползватели по смисъла на пар.4 ЗСПЗЗ, като частна хипотеза на която норма е разпоредбата на чл.19 ЗСПЗЗ. Придобиването правото на собственост върху земите по чл.25, ал.1 ЗСПЗЗ от общината става по силата на закона, следователно общината следва да установи, че процесният имот има земеделски характер, че не е реституиран, изкупен от ползватели по някои от предвидените по пар.4 от ПЗР на ЗСПЗЗ спосочи способи, както и че не е държавен.

Ищците не твърдят да са владели и своили имота по отношение на определено физическо лице. Насочват иска си по отношение на Столична община, тъй като същата е актувала имота като частна общинска собственост. Безспорно е и че процесният имот попада в терен по § 4 ЗСПЗЗ. По делото липсват данни имотът да е заявен за възстановяване от бивш собственик, или да е държавен, поради което е станал частна общинска собственост. Придобиването правото на собственост относно земите по чл. 25, ал. 1 ЗСПЗЗ става по силата на закона. Според СТЕ, процесният имот попада в обхвата на определената зона по § 4 ЗСПЗЗ, поради което подлежи на реституция по реда на посочения закон. Съгласно чл. 3 от Закона за държавните имоти, утвърден с Указ № 1772 от 07.12.1948 г. /отм. 17.12.1951 г./ държавните имоти не могат да се придобиват по давност. Следващата законова уредба на правото на собственост е в Закон за собствеността/ЗС/, обн. в ДВ бр. 92 от 1951 г., който в чл. 86 регламентира, че не може да се придобие по давност вещ, която е социалистическа собственост.

През 1990 г. текстът на цитираната разпоредба е изменен в смисъл, че не може да се придобие по давност вещ, респ. недвижим имот, който е държавна или общинска собственост, а през 1996 г. текстът отново е изменен в смисъл, че не се придобива по давност вещ, която е публична държавна или общинска собственост. През 1996 г. се приема Закона за общинската собственост/ЗОС/. Съгласно чл. 7, ал. 1 от този закон вещите общинска собственост не могат да се придобиват по давност. Тази обща забрана важи до 05.11.1999 г. когато, съгласно същата норма, по давност не могат да се придобиват само вещите, които са публична общинска собственост. Дори и да се приеме, че е налице владение, а не държане, то **за периода от 1979 г. до 1996 г.**, давност в полза на наследодателя на ищците не може да тече. С изменението на чл. 86 ЗС от 1996 г. давността е изключена като придобивен способ само за вещите, които са публична държавна или общинска собственост. Ето защо, за вещите - частна държавна или общинска собственост, които са завладени преди влизане в сила на изменението на чл. 86 ЗС, давностният срок започва да тече **от 01.06.1996 г.** Десетгодишният срок на недобросъвестното владение изтича на **31.05.2006 г.**, но на тази дата течението на давностния срок е **спряно с § 1 от ДР на ЗДЗС** за срок от седем месеца, като с последващите изменения на правната норма спирането течението на давностния срок е продължавано. Следователно вещно право върху имот - частна общинска собственост - не може да се придобие чрез

десетгодишно давностно владение от трето лице, тъй като течението на давностния срок е започнало на 01.06.1996 г., но е спряно в последния ден от срока - 31.05.2006 г. с § 1 от ДР на ЗДЗС за определен период от време, който към настоящия момент е удължен до 31.12.2022 г. Разпоредбата на § 1, ал.1 ЗДЗС гласи: Давността за придобиване на имоти - частна държавна или общинска собственост, спира да тече до 31 декември 2022 г., включително за придобиване на земеделски земи, които са собственост или върху които е възстановено правото на собственост по реда на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи на държавни или общински училища, или на други държавни и общински институции в системата на предучилищното и училищното образование." Мораториумът върху придобиването по давност на недвижими имоти - частна държавна и частна общинска собственост, е въведен за първи път със ЗДЗС (обн., ДВ, бр. 46 от 6.06.2006 г., в сила от 1 юни 2006 г.), първоначално временно за 7 месеца. С § 3 ЗР на Закона за изменение и допълнение на Закона за държавната собственост (ДВ, бр. 105 от 2006 г.) срокът е удължен за втори път с 1 година - до 31 декември 2007 г. С пар.1 ЗИЗС (обн., ДВ, бр. 113 от 2007 г., в сила от 31.12.2007 г.) е удължен за трети път с още една година - до 31 декември 2008 г. Четвъртото удължаване е въведено със ЗИЗС (ДВ, бр. 109 от 2008 г.) и е със срок до 31 декември 2011 г. Петото удължаване е въведено със ЗИЗС (обн., ДВ, бр. 105 от 2011 г., в сила от 31.12.2011 г.), като срокът е удължен до 31 декември 2014 г. Със ЗИДЗС (обн., ДВ, бр. 107 от 2014 г., в сила от 31.12.2014г.) срокът е удължен за шести път, като е предвидено да изтече на 31 декември 2017г. **Последното** до този момент и седмо по ред удължаване на забраната за придобиването по давност на имоти - частна държавна и общинска собственост, е до **31.12.2022 г.** Въведено е с [§ 1 ЗИЗС](#) (обн., ДВ, бр. 7 от 2018 г., в сила от 31.12.2017 г.), като в [§ 2 ЗР на ЗИЗС](#) е предвидено ретроактивно действие на спирането на давността считано от 31 декември 2017 г. През 2020 г. със ЗДЗС законодателят е разширил обхвата на мораториума, като е включил и земеделските земи, които са собственост или върху които е възстановено правото на собственост по реда на ЗСПЗЗ на държавни или общински училища, или на други държавни и общински институции в системата на предучилищното и училищното образование. При тези данни изводът е, че предвиденият в член 79, алинея 1 ЗС десетгодишен давностен срок не е изтекъл.

Действително, с решение № 3 от 24.02.2022 г. на КС по к.д. № 16/2021 г. са обявени за противоконституционни разпоредбите на § 1, ал.1 от Закона за допълнение на Закона за собствеността (обн., ДВ, бр. 46 от 2006 г.; посл. доп., бр. 18 от 2020 г.) и на пар.2 от заключителните разпоредби на Закона за изменение на Закона за собствеността (ДВ, бр. 7 от 2018 г.), но както е посочено в самото решение, с обявяването на разпоредбата на § 1, ал.1 ЗДЗС за противоконституционна не се засяга нейният досегашен ефект. Съгласно чл.151, ал.2, изр. 3 от Конституцията последиците от преустановяване на мораториума ще настъпят от момента на влизане на настоящото решение в

сила.

В конкретния казус, ищците не са ангажирали доказателства за собственост на процесния имот, различен от този на общината. Действително актовете за общинска собственост нямат конститутивно действие и тяхното съставяне не е основание за придобиване правото на собственост, но имайки констативен характер, относно посочени факти, от които произтича правото на собственост на държавата или общината, при заявен иск за собственост, в тежест на ищеца, претендиращ собствеността на имота на лично придобивно основание, е да установи правото си на собственост върху претендирания имот, като по този начин обори придобивното основание на ответника, отразено по АОС. По делото се установява, че наследодателят на ищците И.Я. не е придобил правото на собственост върху недвижимия имот, поради което след неговата смърт такова право не може да премине върху неговите наследници. Ищците, чиято е доказателствената тежест, не са доказали, че са станали собственици на имота на твърдяното оригинално придобивно основание.

Крайните изводи на двете съдебни инстанции съвпадат. На основание чл.271, ал.1, изр. I ГПК първоинстанционното решение от 03.09.2021 г., както и това постановено по реда на чл.250 ГПК от 19.12.2022 г. следва да бъдат потвърдени.

Предвид изхода на делото и предявената претенция, въззивниците/ищци следва да заплатят на въззиваемата страна СО направените разноски за въззивната инстанция във вид на юрисконсултско възнаграждение в размер на 100 лв.

Водим от гореизложеното, съдът

## **РЕШИ:**

**ПОТВЪРЖДАВА** решение от 03.09.2021 г. по гр.д. № 36513/19 г. на СРС, I ГО, 29 с-в и решение от 19.12.2022 г. по гр.д. № 36513/19 г. на СРС, I ГО, 29 с-в, постановено по реда на чл.250 ГПК.

**ОСЪЖДА** Л. И. К., ЕГН \*\*\*\*\* с постоянен адрес гр.София, ж.к.\*\*\*\*\* и В. И. И., ЕГН \*\*\*\*\* с постоянен адрес гр.София, ул.\*\*\*\*\*, ет.3, чрез пълномощника адвокат В. М.-Т. от САК, АД „Д., А. и С.“, със съдебен адрес: гр.София, ул.\*\*\*\*\*, АД „Д., А. и С.“, адв. В.М. и адв. Г.С. да заплатят на СО, с адрес: гр.София, ул.\*\*\*\*\* № 33, представлявана от кмета Й.Ф., чрез пълномощника юрисконсулт Л.Д., с адрес за призоваване и съобщения: с.Панчарево, ул.\*\*\*\*\* представлявана от кмета Й.Ф., чрез пълномощника юрисконсулт Л.Д., с адрес за призоваване и

съобщения: с.Панчарево, ул.“\*\*\*\*\*” направените разноси за въззивната инстанция в размер на 100 лв.

Решението може да се обжалва пред ВКС в едномесечен срок от връчването преписа на страните.

**Председател:** \_\_\_\_\_

**Членове:**

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

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