

РЕШЕНИЕ

№ 2239

гр. София, 02.05.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ ГРАДСКИ СЪД, ВЪЗЗ. III-Б СЪСТАВ, в публично заседание на двадесет и пети април 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 № 20221100512045 по описа за 2022 година

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

С решение от 12.08.2022 г. по гр.д. № 19963/21 г., СРС, III ГО, 82 с-в е **отхвърлил** предявения от Г. Ц. Д., ЕГН ***** **срещу** Н. Т. Т., ЕГН *****, иск с правно основание чл. 109 ЗС за премахване на поставена пред собствения му ПИ с идентификатор 32216.2291.406 метална ограда поради препятстване на достъпа на ищеца до него. **Осъдил е** Г. Ц. Д., ЕГН *****, да заплати на Н. Т. Т., ЕГН *****, на основание чл. 78, ал. 3 ГПК сумата от 250 лева - разноски по делото.

Решението е обжалвано с въззивна жалба от ищеца Г. Ц. Д., ЕГН ***** с адрес: село Иваняне, район „Банкя“, СО, ул. „*****“, чрез пълномощника адвокат Т. Г. от САК с адрес: гр.София, бул. „*****“ с мотиви, изложени в жалбата. Преди всичко се твърди, че решението е недопустимо, тъй като съдът се е произнесъл по непредявен иск. Ищецът е избрал да търси своята защита по реда на чл.75/76 от ЗС, посесорен иск, а не петиторен /чл.109 ЗС/, както е приел съдът, а ищецът е този, който избира по какъв начин да защити правата си. Излага теоретични разсъждения относно фактическият състав на двата иска. Твърди се, че още в исковата молба

ищецът е предявил посесорната си претенция, че в нея на титулната страница е посочено като правно основание чл.356 и сл. от ГПК. Действително признава, че дадената правна квалификация не обвързва съда, но от доказателствените искания ясно се очертават фактите, на които се крепи една посесорна претенция, като се иска следното: Да бъдат допуснати при режим на призоваване трима свидетели, с които ще се докажат следните факти: 1. Факта на отнемане на владението. 2. Датата, на която ищецът е установил, че владението е отнето. 3. Че отнемането е извършено именно от ответника 4. Че ищецът е упражнявал фактическата власт върху имота, достъпвайки ги по този път за период, далеч по-дълъг от 6 месеца от датата на отнемане на владението. Районният съд е игнорирал тези доводи и е разгледал делото по подведената от него неправилна правна квалификация. В тази връзка във въззивната жалба въззивникът поддържа искането си за трима свидетели при режим на довеждане, с които ще докаже релевантните, според него, за фактическия състав на посесорната претенция факти.

Моли съда да постанови решение, с което да обезсили като недопустимо първоинстанционното такова, а при условията на евентуалност да бъде отменено изцяло като незаконосъобразно, като съдът изготви нов доклад съобразно правилната квалификация на иска и да даде възможност на въззивника/ищец за становище по същия, включително и по допускането/събирането на поисканите писмени доказателства, разпит на свидетели при режим на довеждане. Претендира присъждане на разноски.

Въззиваемият/ответник Н. Т. Т., ЕГН *****, с адрес: гр.София, ж.к.“Люлин“, бл.*****, чрез пълномощника си адвокат Й. Т. от САК, със съдебен адрес: гр.София, ул.“***** оспорва жалбата, като неоснователна и моли първоинстанционното решение да бъде потвърдено. Не претендира присъждане на разноски за въззивната инстанция.

СГС намира, че въззивната жалба е подадена в срока по чл.259, ал.1 от ГПК от надлежна страна и 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:

Г. Ц. Д. е предявил срещу Н. Т. Т. иск за премахване на поставена пред собствения му ПИ с идентификатор 32216.2291.406 метална ограда поради препятстване на достъпа на ищеца до неговия имот.

Ищецът твърди, че е собственик на поземлен имот с идентификатор 32216.2291.406, находящ се в с. Иваняне, район Банкя, въз основа на непрекъснато и необезпокоявано владение от началото на 90-те години. Сочи, че достъпът до имота си е осъществявал през имот с идентификатор 32216.2291.476, имот с идентификатор 32216.2291.2768, а след това продължавал по черен път. Сочи, че на 09.10.2020 г. В.И. поставил по възлагане на ответника **пред** имота на ищеца метална ограда с надпис „Частен имот! Не преминавай!“, преграждаща пътя на ищеца, чрез който до тогава е стигал до имота си. След позвъняване на тел. 112 и проверка от органите на реда на ищеца било указано, че спорът е от компетентността на съда, с оглед на което обуславя правния си интерес от предявяване на настоящия иск. Заявява, че въпреки подадения сигнал в РУП-Банкя и депозираното становище до АГКК, че е налице непълнота в кадастъра, към настоящ момент поставената метална преграда все още не е премахната, а ключ за катинара от нея имал само ответникът. Моли съда да постанови решение, с което да осъди ответника да възстанови фактическата обстановка отпреди нарушението-да премахне изградената ограда и да не възпрепятства достъпа до неговия имот с кад. № 32216.2291.406, находящ се в село Иваняне, район Банкя, СО.

Ответникът Н. Т. Т. е депозирал отговор в срока по чл.131 ГПК, с който оспорва иска като неоснователен. Оспорва твърденията на ищеца за владение на част от неговия имот, като заявява, че преминаването през имота е допуснато от него само с оглед избягване на конфликти и докато не се предприемат необходимите мерки и не се вземе решение за достъпа до имотите. Твърди, че регулярно с ищеца са били в конфликт и поради обтегнатите им отношения често е викана полиция за подписване на протоколи с цел избягване на физическа саморазправа. Сочи, че ищецът е направил замяна със Столична община и по този начин е изгубил достъпа до имота си през другото място, като ответникът не счита, че следва да бъде вменено в негова тежест чрез предоставяне на път за сметка на собствения му

недвижим имот. Твърди, че предявяването на настоящия иск е с цел предрешаване административно производство, иницирано от ответника чрез представяне на два проекта за достъп до мястото на ищеца. Сочи, че практически за ищеца има по-пряк път от този, преминаващ през неговия имот, като по този начин биха се отнели 30 кв.м. от двойно по-голям по площ от недвижимия имот на ответника.

СГС констатира следното:

С нотариален акт № 53 от 21.05.2007 г. ответникът придобива имот VI категория в землището на с. Иваняне, общ. Банкя, гр. София, местност „Шеовица“ с площ 0,732 дка, съставляващ имот № 022016 при съседни : имот № 022010, имот № 000104; имот № 022022; имот № 000105; имот № 022017; имот № 000103; имот № 022014. Представени са преписки № РБН20-ГР-94-1464 от 25.06.2020 г. и 07.07.2020 г. и № РБН19-ГР-94-3209 от 2019 г. на Столична община район „Банкя“.

Приета е **съдебно-техническа експертиза**, според която ищецът твърди, че е собственик на ПИ с идентификатор 32216.2291.**406**, находящ се в с. Иваняне СО р-н Банкя с площ 572 m² по скица, издадена от АГКК на 03.06.2021 г. С нот. акт за покупко-продажба на недвижим имот № 53, том IV. р. № 9909, дело №593 от 21.05.2007 г. на нот. Р..Д, Н. Т. купува имот с идентификатор 32216.2291.**330** (акт № 191, том LXXXI, дело № 21799/07 СВ). При огледа вещото лице е установило, че е извършвано трасиране на имота на ответника с идентификатор 32216.2291.330 с площ 772 м², издадена от АГКК на 25.06.2020 г., като са поставени метални колчета. Имотът на ответника с идентификатор 32216.2291.330 е ограден с ажурна ограда (оградна мрежа) на колове. Към момента на огледа е поставена плъзгаща се дворна врата (с ширина за достъп с автомобил) на имота на ответника. Достъпът на ищеца до неговия имот се осъществява **по пътека, която преминава покрай ажурната ограда през ПИ 672, 678**. В следващите години ищецът е преминавал през имота на ответника. Двуетажната къща на ответника е ситуирана така, че от ъгъла на къщата до оградата (регулационната линия) е около 10 м. За преминаването е необходимо разстояние 3.50 м, което намалява необходимите по ЗУТ отстояния от страничната регулационна линия. Съгласно чл. 81, ал. 1 ЗУТ задънени улици за осигуряване на достъп до ограничен брой УПИ трябва да имат ширина 3.50 м. Според ал. 4 прокарването на нова задънена улица в УПИ зона по искане на собствениците е за тяхна сметка, отчуждаването за прокарването съгласно чл. 192, ал. 5 ЗУТ размерът на обезщетението за преминаване се извършва по чл. 210 ЗУТ по пазарни цени. При проверка в СО Банкя има преписка за учредяване на правото за преминаване по чл. 192 ЗУТ. СО р-н Банкя е отговорил на ищеца, че има съществено несъответствие между документите за собственост,

действащата кадастрална карта и заснетите на място огради. Дадено е предписание за представяне на скица след синхронизиране между документите за собственост и кадастрална карта. Вещото лице е установило, че имотите са извън обхвата на плана за регулация и за същите към момента не е предвиден транспортен достъп. Достъпът се предвижда по проект, изготвен от оторизирана фирма и се одобрява от експертен съвет от административния орган. На вещото лице не са били представени доказателства за одобряване на представения проект, обслужващ имоти с идентификатори 32216.2291.678, 32216.2291.406 и 32216.2291.680.

Събрани са гласни доказателства, чрез свидетелските показания на свидетелите З.Д.М. и Х. Г.а С.. Свидетелят **З.Д.М.** заявява, с ищеца са съседни от 1982 г., от когато там винаги имало път. Ответникът заградил пътят до имота на ищеца с желязна врата и не може да се преминава през него от 10.11.2020 г. Ищецът ползвал пътя от 1982 г. Преди няколко месеца ответникът направил още една нова ограда, която изместил. На карта от 1989 г. със заснемане бил показан пътя. Заградената част се намирала от ляво на имот № 330 и в момента се минавало по една пътека. **Свидетелката Х. Г.а С.** твърди че ответникът е закупил имот № 330 през 2007 г. При продажбата му имотът е бил 730-740 кв.м. Свидетелката знае, че в района имало разминаване между имотите на скица и на терен, дублирала се собствеността. По отношение на имота на ответника нямало проблеми. Сочи, че оградените имоти били различни от това, което хората са придобили. Ищецът винаги си имал достъп. Когато ответникът закупил имота, нямал обща граница с имота на ищеца.

От правна страна:

Въззивникът/ищец твърди, че е предявил владелчески искове по чл.75 и чл.76 ЗС. С тях се дава защита на владението като фактическо състояние-когато фактическото състояние е нарушено, или самото владение като такова състояние е отнето чрез насилие или по скрит начин. При тези искове съдът се интересува само от факти - имало ли е владение, имало ли е нарушение, кой е владелец на конкретния недвижим имот към момента на предявяване на иска. Съдът постановява решението въз основа на фактите, без да навлиза в обсъждане на правомерността или неправомерността на действията на страните, без да слуша възражения и изследва въпроси, които почиват на техни субективни права - арг. чл.357 от ГПК. Ответникът по владелчески иск не може да прави възражение, че е собственик на вещта, за да обоснове неговата неоснователност, тъй като по тези дела съдът се интересува само от факти, а не от притежаваните от страните субективни материални права.

СРС е дал друга правна квалификация на иска, а именно чл.109 ЗС.

Характерът и предметът на исковете по чл.108 ЗС и чл.109 ЗС са разяснени в мотивите на т.2а на Тълкувателно решение № 4 от 14.03.2016 г. по т.д. № 4/2014 г. на ОСГК на ВКС и Тълкувателно решение № 4 от 6.11.2017 г. по т.д. № 4/2015 г. на ОСГК на ВКС. Искът за собственост по чл.108 ЗС /ревандикационният иск/ е иск на невладеещия собственик срещу владеещия несобственик. Негаторният иск също е иск за защита на собствеността, но отрицателен, защото предмет на делото не е нито правото на собственост върху (засегнатия) имот на ищеца, нито правото на собственост върху (пречещия) имот на ответника. Правото на собственост върху тези два имота има значение за основателността на негаторния иск, но те остават вън от предмета на делото (по тях съдът се произнася само в мотивите на решението като по преюдициални правоотношения) и по тях не се формира сила на присъдено нещо. Негаторният иск, като иск за защита на собствеността, предоставя правна защита на правото на собственост срещу всяко пряко и/или косвено неоснователно въздействие, посегателство или вредно отражение над обекта на правото на собственост, което пречи на допустимото пълноценно ползване на вещта (имота) според нейното предназначение, но без да отнема владението на собственика. Следователно за квалификацията на един иск по чл.108 ЗС или по чл.109 ЗС от значение е дали посочените в обстоятелствената част на исковата молба действия на ответника са довели до отнемане владението на ищеца или само ограничават пълноценното му осъществяване. Ако посочените в исковата молба действия на ответника не водят до отнемане на владението, а е заявен петитум за признаване правото на собственост на ищеца и осъждане на ответника да му предаде владението, то исковата молба е нередовна, поради противоречие в обстоятелствената част и петитума, а постановеното по такава искова молба съдебно решение е процесуално недопустимо. Ако петитумът макар и некоректно заявен за освобождаване на имота и предаване на владението, може да бъде съотнесен към твърденията в исковата молба, сочещи на ограничаване /но не и на отнемане/ владението на ищеца, то исковата молба е редовна и искът следва да се квалифицира по чл.109 ЗС.

В настоящият случай и според твърденията в исковата молба, трето за спора лице В.И. е забило колчета **пред** имота на ищеца и е поставило ограда по нареждане на ответника. Така пътят за достъп до имота на ищеца е преграден. Петитумът е ответникът да бъде осъден да възстанови

фактическата обстановка отпреди нарушението. Във въззивното производство/ въззивникът/ищец чрез процесуалния си представител заявява, че е нарушено владението на сервитута, че е било налице дългогодишно право на преминаване с транспортен достъп и пеша до имота му и с поставянето на оградата е нарушено това владение на сервитута.

При тези данни следва да се приеме, че пътят на защита, предприета от въззивника/ищец е иск по чл.75 ЗС. След като първоинстанционният съд не е разгледал иска по чл.75 ЗС, а е приел друга правна квалификация по чл.109 ЗС, то сме изправени пред хипотезата на чл.270, ал.3 изр. последно от ГПК, поради което решението следва да бъде обезсилено, а делото върнато на друг състав на първоинстанционния съд за произнасяне по иска с правно основание чл.75 ЗС.

Относно искането за разноси, по тях ще се произнесе съдът при новото разглеждане на делото.

Водим от гореизложеното, съдът

РЕШИ:

ОБЕЗСИЛВА решение от 12.08.2022г. по гр.д. № 19963/2021г. на СРС, III ГО, 82 с-в.

ВРЪЩА делото на друг състав на СРС за произнасяне по иска с правно основание чл.75 ЗС.

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

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____