

РЕШЕНИЕ

№ 324

гр. София, 16.03.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АПЕЛАТИВЕН СЪД - СОФИЯ, 1-ВИ ГРАЖДАНСКИ, в публично заседание на двадесет и трети февруари през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Елизабет Петрова

Членове: Катерина Рачева
Мария Райкинска

при участието на секретаря Теодора Т. Ставрева
като разгледа докладваното от Елизабет Петрова Въззивно гражданско дело
№ 20221000503237 по описа за 2022 година

за да се произнесе, взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 258 – чл.273 от ГПК.

С решение от 01.08.2022г по гр.д. № 3394/2021г СГС, ИГО, 4-ти състав е признал за установено в отношенията между ЕТ“Х.-Т. Н.“ и „ЧЕЗ Разпределение България“АД, че ищецът е собственик на недвижим имот, продобит по силата на покупко-продажба, обективизирана в договор № 135/20.11.1996г за продажба на обособена част от общинско предприятие, а именно заведение за бърза закуска с рибни продукти към трафопост, със застроена площ от 84.74кв.м с административен адрес гр. ***, ул. *** до бл.***, като имотът се намира в сграда в идентификатор 68134.606.937.6, на осн. чл.124,ал.1 от ГПК. Съдът е възложил разноските по делото съобразно изхода от спора и доказаните разноси от страните.

Решението на СГС се обжалва с въззивна жалба от ответното дружество „Електроразпределителни мрежи Запад“ АД с оплакване за неправилност. Въззивникът поддържа, че съдът неправилно е квалифицирал иска и е постановил недопустимо решение. Поддържа, че обектите на страните представляват отделни сгради и спорът е дали е навлязъл в помещението на ответника. Оспорва изводи на приетата по делото СТЕ и кредитираните на тези изводи от съда. Поддържа и възраженията, които

развива в отговора на ИМ относно характера на предмета на спора- трафопост като енергиен обект. Възразява още, че спорното помещение е част от трафопост, които е извън търговския оборот и не може да бъде собственост на лице, извън лицензианта за едйността разпределение на ел. енергия. Поддържа, че е собственик на сграда с идентификатор 68134.606.937.5, част от която е помещение в югозападната част. Поддържа, че трафопостът е изграден 1985г и е преминало от собственост на държавата в собственост на праводател на ответника. Възразява още, че общинската собственост възниква в по-късен момент, поради което праводателят на ищеца няма как да е придобил право на собственост върху имота. Поддържа, че съдът не се е произнесъл и по всички направени от ответника възражения, като не се сочи по кои възражения съдът не се е произнесъл. Моли решението на СГС да бъде отменено и предявеният иск за защита на право на собственост да бъде изцяло отхвърлен.

Ответникът по жалбата, ищец пред СГС, ЕТ Х.-Т. Н. , представляван от адв. С.-С. е депозирал писмен отговор, с който оспорва жалбата и изложените в нея оплаквания.

В о.с.з. въззивникът се представляват от юрк. Й., която поддържа въззивната жалба и моли същата да бъде уважена по съображенията , изложени в нея. Претендира разноси, направени по делото, съобразно списък по чл.80 от ГПК, който представя.

Въззиваемият ЕТ Х.-Т. Н. се представлява в о.с.з. от адв. С., която оспорва въззивната жалба. Поддържа, че праводателят на ищеца Столична Община е придобил право на собственост върху спорния обект и валидно е прехвърлил това право на ищеца по силата на договор за продажба. Претендира разноси по делото съобразно списък по чл.80 от ГПК, който представя.

Софийският апелативен съд, като прецени събраните по делото доказателства и взе предвид наведените във въззивната жалба пороци на атакувания съдебен акт, намира за установено следното:

Съгласно разпоредбата на чл.269 от ГПК въззивният съд се произнася служебно по валидността на решението, по допустимостта – в обжалваната му част, като по останалите въпроси е ограничен от посоченото в жалбата. Съгласно разпоредбата на чл.269, изр.2 от ГПК по отношение на правилността на първоинстанционното решение въззивният съд е обвързан от посоченото от страната във въззивната жалба, като служебно има правомощие да провери спазването на императивните материалноправни разпоредби , приложими към процесното правоотношение. В този смисъл са дадените указания по тълкуването и приложението на закона от ВКС с ТР № 1/2013г по т.д. №1/2013г на ОСГТК- т.1.

Настоящият съдебен състав приема, че обжалваното решение е валидно и допустимо. Същото е правилно и не страда от пороците, посочени във въззивната жалба.

По делото от фактическа и правна страна се установява следното :

Предявен е иск за защита на право на собственост , като ищецът иска да се установи, че е носител на право на собственост върху обект- заведение за бърза закуска с рибни продукти към трафопост, понастоящем заснето като сграда с идентификатор 68134.606.937.6 като собствеността е придобил по силата на договор за продажба. Поддържа, че е получил отказ за изменение на кадастралната карта по подадено заявление за нанасяне на имота, което според ищеца му дава право да търси установяване на своите права по отношение на оспорвания неговата собственост. С уточнение на ИМ от 26.03.2021г ищецът конкретизира, че иска правото му на собственост да бъде установено като съществуващо към настоящия момент.

Ответникът оспорва основателността на иска. Възразява, че е собственик на цялата сграда за енергопроизводство, представляваща ТП с диспечерски № 31-520, състояща се от електрични помощни/технически помещения, които нямат самостоятелно предназначение, а в своята съвкупност представляват енергиен обект по смисъла на ЗЕ и подзаконовите му нормативни актове. Възразяват, че имотът е придобит от негов праводател като предоставен на държавно предприятие и включен в капитала на преобразувано търговско дружество. Възразява, че праводателят на ищеца Столична община не е могъл да придобие собствеността върху процесният ТП, поради което и ищецът не е собственик на същия на твърдяното основание. В евентуалност възразява, че е собственик на процесния имот по давност, като е придобил собствеността чрез владение осъществявано от 28.12.2001г, като присъединява и владението на свои праводатели. Възразява още, че има възникнало по силата на закона сервитутно право, което го защитава от претенции за преместване.

В о.с.з. на 15.12.2022г ответникът конкретизира своите възражения като посочва, че обектът на ищеца и този на ответника са две сгради, заснети отделно, като ищецът е навлязъл в сградата на ответника и се стреми да нанесе на кадастралната карта това навлизане. Уточнява, че не оспорва собствеността на ищеца върху останалата част от обекта му, а само върху бкв.м., с които ищецът е навлязъл в трафопоста.

По делото е представен акт за узаконяване № 107 от 23.05.1996г, от който се установява, че на Район Подуяне, поради загубени строителни книжа, е одобрен строеж- преустройство на част от трафопост в магазин за риба и рибни продукти. Съгласно обяснителната записка към проекта трафопостът винаги е бил с магазин за хранителни стоки. Описано е, че сградата е монолитна конструкция, не е променяна откакто е създадена, не са пробивани отвори, обектът е със застроена площ от 88.00кв.м и застроен обем 350.00куб.м. Съгласно графичната част на проекта налице са следните помещения: търговска зала, хладилна камера, помещения за разфасовка и транжиране, склад с приемно помещение, санитарен възел и предверие и канцелария от 6 кв.м- процесното помещение.

Видно от представен договор № 135/20.11.1996г за продажба на обособена част от

общинско предприятие Столична Община продава на ЕТ Х.-Т. Н. магазин за риба и рибни продукти към трафопост от 84.47кв.м., находящ се в кв. 24, п.1 местн. Х.Димитър, при съседни- тревна площ, от запад- трафопост, тревна площ и ул. Дончо Ватах. Договорът е двустранно подписан.

Видно от акт за узаконяване № 26/15.06.2004г е узаконено преустройство на магазина за риба и рибни продукти към трафопост в заведение за бърза закуска с рибни продукти, със застроена площ от 84.47кв.м

Представен е АДС № 04747/111/28.04.2005г, видно от който трафопост с диспечерски № 31-520 , сграда с пл.№ 940 със застроена площ от 72кв.м. в ж.к. Хаджи Димитър в гр. София, до бл.67, УПИ 1, кв.24 , граничещ с улица, тревна площ, магазин и супермаркет , актуван на основание чл. 148 от ППЗДС, е бивша собственост на „Електроснабдяване” и е предоставен за управление на „Електроразпределение Столично” ЕАД на основание Разпореждане № 46/07.11.1991г на МС и последващи описани документи. Вписано е, че имотът е включен в капитала на дружеството на основание заповед от 24.04.2000г на Председателя на ДАЕЕР и окончателен разпределителен протокол от 2000г между НЕК ЕАД и Електроразпределение Столично ЕАД.

Представено е цитираното разпореждане № 46/07.11.1991г на МС, с което след преобразуване се създава НЕК АД и се предвижда НЕК да поеме активите и пасивите на преобразуваните стопански организации/ предприятия от системата на Комитета по енергетика/. Приложен е списък на преобразуваните предприятия

Представена е заповед на ДАЕЕР от 24.04.2000г за преобразуване на НЕК ЕАД чрез отделяне на „Елетроразпределение- Столично” ЕАД, като разпределението на активите и пасивите става по разделителен протокол

Със заповед от 26.04.2000г на ДАЕЕР са създадени чрез отделяне от НЕК ЕАД ЕАД с държавно имущество

Представена е счетоводна справка от 26.04.2021г, издадена от „Чез Разпределение България”АД за установяване, че сграда ТП с № 31-520 е включена в баланса на дружеството. Към справката е представена балансова сметка, в която е вписано, че процесният трафопост 31-520 е капитализиран на дата 31.03.1992г.

В о.с.з. на 18.05.2022г е изслушано заключение на СТЕ, изготвено от в.л. Б., неоспорено от страните, от което се установява, че по кадастрален план, предхождащ кадастралната карта имоти с идентификатори 68134.606.937.5 и 68134.606.937.6 са нанесени като една сграда с пл.№ 940, обозначена като масивна, с площ от 143кв.м. Съгласно действащите КККР имот 68134.606.937.5 е със застроена площ от 75кв.м., с предназначение- енергопроизводство. Имот 68134.606.937.6 е с площ от 74 кв.м. и с предназначение- търговия. При извършен оглед вещото лице е констатирало, че заведение за бърза закуска с рибни продукти заема част от сглобяема панелна сграда,

разделена на две от конструктивна фуга. В северната част са разположени трафокилии, в южната- процесният обект с Г-образна форма. При оглед вещото лице е установило, че стаята в северозападния ъгъл на обекта, попада зад фугата и е част от заведението за бърза закуска. Установява, че входът към помещението е откъм заведението. Вещото лице, сравнявайки горесцитираните актове за узаконяване , техните графични части дава заключение, че имотът закупен от ищеца с договор от 20.11.1996г, преустроен с акт за узаконяване от 2004г е идентичен със заявения за заснемане обект от ищеца. Съгласно заключението няма промяна на конфигурацията и в размерите в план на обекта изобразен в проекта от 27.05.1996г. – преди закупуване на обекта и обекта, изобразен в проекта одобрен на 01.06.2004г, като и в двата е изобразено помещение в северозападната част на имота, което навлиза към съседния обект – трафопост. Вещото лице дава заключение , че по действащата КК обектите на страните са изобразени като две отделни сгради с отделни идентификатори. Вещото лице дава заключение още, че с оглед различните описани граници на имота АДС и скиците на обекта не е налице идентичност между процесното помещение и недвижимият имот описан в АДС № 04747/111/28.04.2005г.

В о.с.з. на 15.12.2022г пълномощникът на ответника заявява, че спорни между страните по делото са само бкв.м., който по твърдение на ответника са негова собственост, част от трафопост. Сочи, че този трафопост обслужва клиенти в гр. София, той е част от софийската разпределителна мрежа, че трафопостът е действащ и процесните 6 кв.м. са тип „монтъорско” помещение, в помещението няма съобръжения, то обслужва трафопоста.

В о.с.з на 23.02.2023г е изслушано допълнително заключение на СТЕ, изготвено от в.л. Б., която сочи, че първоначално сградата, в която са обектите на страните е била една. Магазинът/сега заведение за бързо хранене/ в сегашните му очертания е обособен преди 15.05.1996г. Сочи, че процесното помещение се намира зад конструктивната фуга, навлиза към трафопоста, но е с вход откъм магазина. Няма данни , според вещото лице, да е затваряна врата към помещението или да е подменян достъпа до него, както и да е променяно функционалното разпределение на сградата. Вещото лице дава заключение, че трафопостът описан в АДС не е идентичен с този по КК, поради несъвпадение на площ и една от границите. Вещото лице е изготвило скица към заключението с дадени размери на цялата сграда и отделните помещения на страните.

В о.с.з. вещото лице уточнява, че конструктивната фуга не прави чупка и не е прекъсната. Процесното помещение се намира от северната страна на фугата

Останалите събрани по делото доказателства не са необходими за изясняване на фактите, релевантни за спора и за формиране на изводи по същия.

С оглед изложеното съдът намира предявения иск за допустим и основателен.

По допустимостта на производството

Допустимостта на производството по предявения установителен иск за защита на право на собственост между страните се обосновава със заявеното от ищеца с уточнителна молба от 26.03.2021г, че претендира установяване на своето право на собственост към настоящия момент. Между страните е налице спор за материално право- спор за това кой е носител на право на собственост върху помещение от бкв.м. – и от заявеното от ищеца се установява, че същият търси защита на твърдяното свое право към настоящия момент. Обемът на търсената защита се определя и зависи от интереса на ищеца, за който се установява, че е във владение на спорното помещение. Ето защо, според настоящия съдебен състав, е налице интерес за ищеца да се брани чрез установителен иск за собственост и производството по делото е процесуално допустимо.

Разгледан по същество предявеният иск е основателен.

По делото, както се установява от изявленията на страните в о.с.з. на 15.12.2022г, е спорна собствеността върху помещение от бкв.м., функционално част от обекта на ищеца, намираща се зад помещението- трафопост, собственост на ответника.

По делото няма спор, че магазинното помещение, намиращо се южно от трафопоста е собственост на ищеца. Няма спор, че трафопостът в северната част по отношение на магазинното помещение е собственост на ответника, бивша държавна собственост.

Според настоящия съдебен състав следва да се приеме, че цялата сграда, съдържаща обектите на страните, е бивша държавна собственост. Преди 1990г според законодателството на страна няма обособена общинска собственост, а няма данни част от сградата да е била собственост на обществена организация, кооперация или частни лица. Изводът е, че сградата, в която са обектите на страните, е била държавна собственост. Едва с разпоредбата на чл.14 от Конституцията на РБ в редакцията в сила от 10.04.1990г е предвидено създаването на общинска собственост, като впоследствие преминаването на вещни права в имуществото на общините от държавата е уредено с поредица закони- сега действащата Конституция, ЗМСМА , ЗС като едновременно с това започват и процесите по раздържавяване чрез прехвърляне на права върху държавно имущество на търговски дружества, в процес на преобразуване и приватизация. В рамките на този процес права върху южната част на сградата, в която са имотите на страните, са преминали към СО, която е праводател на ищеца. При това положение спорът се концентрира до това дали процесното помещение от бкв.м. е било част от преминалата в собственост на СО част от сградата или е било част от северната част на сградата, останала собствена на държавата и придобита от ответното дружество.

При съвкупната преценка на събраните по делото доказателства съдебният състав приема, че се обосновава безпротиворечив извод, че процесното помещение от бкв.м. е

част от сградата- южната обособена част, която е преминала в собственост на СО.

До този извод съдът достига като съобразява даденото заключение от вещото лице, изготвило СТЕ, че единственият вход за процесното помещение е откъм обекта на ищеца, както и че няма функционални изменения в разпределението на сградата. Вещото лице е констатирало, че няма данни за достъп до помещението откъм обекта на ответника. Същите факти са удостоверени от акта за узаконяване от 23.05.1996г, в обяснителната записка към който е посочено, че не са пробивани нови отвори и не са правени подзидания, както и че конструкцията не е променяна откакто е създадена. От изложеното може да се направи извод, че процесното помещение е принадлежност към помещението, сега притежавано от ищеца. До същият извод може да се достигне и като се съобрази констатираното от вещото лице, изготвило СТЕ, че конструктивната фуга, разделяща обектите на страните, достига до процесното помещение. Същата не е прекъсната, за да бъде изградено помещението, за да бъдат изградени ограждащите стени на помещението. Фугата, според вещото лице, не прави и чупка. Следователно изначално фугата е съществувала стигайки до процесното помещение, а както беше посочено по горе според доказателствата и изначално достъпа до помещението е бил през обекта, сега собственост на ищеца.

Съдебният състав констатира още, че по документи - скица от АГКК и от заключението на вещото лице цялата сграда, съдържаща двата обекта на страните е с площ от 143кв.м. Тази площ най-вероятно е светлата площ, а не застроената площ, тъй като съобразявайки посочената квадратура на собствеността на ответника по АДС- 72 кв.м., остава квадратура за помещението на ищеца от 71кв.м., а това помещение фигурира с най- малко 74кв.м. площ. Т.е. посочената квадратура на цялата сграда е по-голяма от 143кв.м. От скицата, изготвена от вещото лице пред настоящата инстанция и неоспорена от страните се установяват размерите на цялата сграда и на съдържащите се в нея обекти. От тази скица може да се установи, че площта на цялата сграда е 154.80кв.м., а площта на помещението на ответника /без процесните 6 кв.м. / възлиза на 71.4кв.м. Т.е. по площ помещението на ответника съобразно скицата е равно на помещението описано в АДС, независимо че сградата се установява да е по- голяма от документално водената квадратура, без към това помещение да е включено процесното помещение от 6 кв.м. Включвайки към площта на имота, собствен на ответника, процесните 6 кв.м. неговият имот става с площ от 77.40кв.м., с каквато квадратура собствеността на ответника не е описана в нито един документ. Това помещение от 6 кв.м., включвайки се към обекта на ищеца дава площ на целия обект от 83.40кв.м., колкото по квадратура е придобитият от ищеца обект. Според настоящия съдебен състав може да се направи извод, че описаният в АДС имот-трафопост е собственият на ответника, съседен на обекта на ищеца по делото, имот. Действително една от границите на описания в АДС имот и на процесния са различни, както констатира и вещото лице и има разлика в квадратурата му по различни

документи, но става въпрос за трафопост № 31-520 на един и същ административен адрес, като няма твърдения в близост да има втори трафопост. Няма данни по делото към това помещение, собственост на ответника, някога да е било включено и процесното помещение от 6 кв.м. До такъв извод не може да се стигне и при пресмятане на квадратурите на отделните помещения. От друга страна има данни за това, че процесното помещение от 6 кв.м. е било част от помещението, сега собствено на ищеца- единственият вход е откъм помещението на ищеца, конструкцията на сградата е непроменяна, а фугата е ограничена от стената на процесното помещение и няма данни за преустройства в самото помещение. Като площи , както беше посочено, така както са описани в документите отново изводът е , че процесното помещение е част от помещението на ищеца.

От изложеното въззивният състав приема извод, че процесното помещение от 6 кв.м. е било и е част от помещението, което е южно от фугата и което е собственост сега на ищеца. При придобиването на собствеността върху тази част от сградата от праводателя на ищеца- СО е придобита собствеността и върху процесното помещение. По делото няма спор, че СО е придобила собствеността върху южната част от сградата, след като няма спор, че ищецът е собственик на имота, южно от фугата. Следователно и с оглед гореизложените мотиви придобивайки собствеността върху имота, южно от фугата титулярът придобива собствеността и върху процесните 6 кв.м. Същите се явяват част от имота- заведение към трафопост и собственикът на този имот е собственик и на процесните 6 кв.м. СО е придобила право на собственост върху процесното помещение и валидно е прехвърлила това право на собственост на ищеца.

По отношение възражението от страна на ответното дружество за придобиване по давност на процесното помещение

Възражението е неоснователно.

Съгласно чл. 79, ал. 1 ЗС правото на собственост по давност върху недвижим имот се придобива с непрекъснато владение в продължение на 10 години, а според ал. 2 ако владението е добросъвестно – в продължение на 5 години. Според чл. 68 ЗС владението се характеризира с два основни признака: обективен – упражняване на фактическа власт върху вещта и субективен – намерение да се държи вещта като своя.

По делото няма доказателства ответникът, след отделянето на собствеността на помещението от държавата, чрез своите праводатели, както и лично да е упражнявал фактическа власт върху процесния имот, както и да го своил, демонстрирайки своите собственически намерения по отношение на действителния собственик- СО, впоследствие ищеца.

Направеното възражение за наличие на сервитутни права няма отношение към собствеността, същото не е основание или пречка за възникване на право на собственост върху съседен имот и като неотносим съдебния състав намира

възражението за неоснователно във връзка с оспорването собствеността на ищеца.

Предвид изложеното съдът намира предявеният иск за защита на правото на собственост върху процесното помещение от бкв.м , като част от недвижим имот с идентификатор 68134.606.937.6 , за доказан и основателен.

Изводите на двете съдебни инстанции съвпадат. Първоинстанционното решение следва да бъде потвърдено като правилно и законосъобразно.

По отношение на разноските:

При този изход от спора право на разноски за настоящата инстанция има само въззиваемата страна. Въззиваемият претендира разноски за адвокатско възнаграждение, като доказва реелно направени разноски за защита от 650лв, която сума следва да се възложи върху въззивника.

Предвид изложените съображения, състав на Софийски апелативен съд

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА решение № 262582 от 01.08.2022г, постановено по гр.д. № 3394/2021г по описа на Софийски градски съд, ГО, I-4състав, изцяло.

ОСЪЖДА „Електроразпределителни мрежи Запад” с ЕИК 130277958 / с предишно наименование „Чез Разпределение България” АД/ да заплати на ЕТ Х.-Т. Н. сумата от 650лв- адвокатско възнаграждение , на осн. чл.81 вр. чл. 78, ал.1 от ГПК.

Решението подлежи на касационно обжалване с касационна жалба пред ВКС в 1-месечен срок от връчването му на страните , при условията на чл.280,ал.1 и ал.2 от ГПК.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____