

# РЕШЕНИЕ

№ 16648

гр. София, 16.10.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 51 СЪСТАВ**, в публично заседание на втори октомври през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: ИВЕТА В. ИВАНОВА

при участието на секретаря ДИАНА АЛ. МАНОЛОВА  
като разглежда докладваното от ИВЕТА В. ИВАНОВА Гражданско дело № 20231110103130 по описа за 2023 година

за да се произнесе, взе предвид следното:

Предявен е от К. А. Д. срещу В. В. Л. установителен иск с правно основание чл. 124, ал. 1 ГПК вр. чл. 79, ал. 1 ЗС за признаване за установено по отношение на ответника, че ищецът е собственик на следния недвижим имот: УПИ II-\*\*\*\*, находящ се в град София, район С., кв. 82, с площ от 669 кв. м., с адрес: [адрес] със съсед: УПИ III-\*\*\*\*, УПИ I-\*\*\*\*, улица и УПИ III-\*\*\*\*, представляващ имот с идентификатор [№] по КККР на град София, одобрени със Заповед РД-18-38/10.07.2012 г. на изп. директор на АГКК, със съсед: имоти с кадастрални номера: [№], [№], улица – [№] и [№]\*\*\*\* с площ от 669 кв. м., с трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: незастроен имот за обществена сграда, комплекс, на основание давностно владение.

Настоящото производство е образувано след като с определение № 13229 от 21.12.2022 г. постановено по гр. дело № 7402/2022 г. по описа на Софийски градски съд, ГО I-21 състав производството по делото е прекратено и същото е изпратено по подсъдност на Софийски районен съд, като родово компетентен по арг. от чл. 104, т. 3 ГПК, с оглед цената на иска, определена съгласно чл. 69, ал. 1, т. 2 ГПК според данъчната оценка на процесния недвижим имот и възлизаща на сумата от 25 066,80 лева.

Ищецът твърди, че на 05.01.2011 г. между него, в качеството му на купувач и ответника В. В. Л., в качеството му на продавач, е сключен предварителен договор за покупко – продажба на недвижими имот, представляващ УПИ II-\*\*\*\*, находящ се в град София, район С., кв. 82, с площ от 669 кв. м., с адрес: [адрес]. По силата на договора и съгласно клаузата на чл. 5.2 от същия ответникът предал на ищеца владението върху имота. Изяснява, че съгласно уговореното помежду им Л. е поел задължение да осигури всички необходими документи по прехвърляне собствеността върху имота в срок до 30.06.2011 г., определен като краен такъв за изповядване в нотариална форма на окончателния договор. Ищецът К. Д. твърди, че до подписване на окончателен договор не е стигнало, като след 30.06.2011 г. В. Л. преустановил всякакъв контакт с ищеца. Последният посочва, че от момента на предаване на имота на 05.01.2011 г. до началото на 2022 г. владее имота явно, необезпокоявано и в продължение на повече от 10 години. Поддържа, че през този период е

посещавал често имота – по няколко пъти месечно, заравнил е същия, косил го е, маркирал го е с колчета и тел, отблъсквайки опитите на бездомни хора да се заселят в него. Излага, че е предоставял имота на строители, за да съхраняват техника, предвид близостта му до техни строежи. Ето защо К. Д. намира, че е придобил собствеността върху имота чрез давностно владение, реализирано в продължение на десетгодишен период. Посочва, че в началото на 2020 г. ответникът се е свързал с него с искане да му върне владението върху поземления имот. Предвид това и с оглед изтичане на 5-годишния срок за депозиране на иск за обявяване на предварителния договор за окончателен, ищецът обосновава правния си интерес то търсената установителна защита и отправя искане за признаване за установено в отношенията между страните, че К. Д. е собственик на имота на твърдяното основание. Посочва, че към настоящия момент УПИ II-\*\*\*\*, находящ се в град София, район С., кв. 82, с площ от 669 кв. м., с адрес: [адрес] представлява имот с идентификатор [№] по КKKP на град София. Намира, че наличието на съставен акт за частна общинска собственост по отношение на последния от С.о. не засяга правата му, тъй като собствеността върху недвижимия имот не възниква по силата на същите. Претендира разноски.

Препис от исковата молба и приложенията към нея са връчени на ответника В. В. Л. в хода на производството по гр. дело № 7402/2022 г. по описа на Софийски градски съд, ГО I-21 състав на 02.11.2022 г., като в указания му едномесечен срок по чл. 131, ал. 1 ГПК същият не е депозирал писмен отговор. В подадена по делото писмена молба от 29.09.2023 г. ответникът В. Л. заявява, че не оспорва сключването на договора между страните и предаването на имота на ищеца. Посочва, че не е имал възможност да се снабди с документи за продажба на имота. В началото на 2022 г. на място установил, че ищецът все още е в имота, като отправил искане към същия да го напусне. Заявява, че признава исканията на ищеца, като отправя искане да не бъде осъждан за заплащане на сторени разноски по делото.

**Съдът, като съобрази доводите на страните и събраните по делото доказателства, поотделно и в тяхната съвкупност, съгласно правилата на чл. 235, ал. 2 ГПК, намира за установено от фактическа и правна страна следното:**

Предявен е установителен иск за собственост по чл. 124, ал. 1 ГПК, чл. 79, ал. 1 ЗС.

Съгласно разпоредбата на чл. 124, ал. 1 ГПК всеки може да предяви иск, за да възстанови правото си, когато то е нарушено, или за да установи съществуването или несъществуването на едно правно отношение или на едно право, когато има интерес от това.

Следователно, абсолютна процесуална предпоставка, обуславяща допустимостта на установителна искова претенция, е наличието на правнозащитим интерес за ищеца от търсената защита, като преценката на съда относно съществуването му зависи от степента на засягането, което състоянието на спора предизвиква в правната сфера на ищеца.

Съгласно задължителните за съда разяснения, дадени в мотивите на Тълкувателно решение № 8 от 27.11.2013 г. по тълк. дело № 8/2012 г. на ОСГТК на ВКС, от установителен иск за собственост или друго вещно право е налице правен интерес когато конкретното засягане на правната сфера на ищеца изисква защита чрез установяване на правото със сила на пресъдено нещо, а защитаването с установителния иск право е само застрашено, без да е било нарушено. Предвид това и доколкото не е реализирана опасността да се възпрепятства упражняването му, то защитата се ограничава само с неговото потвърждаване без искане за възстановяването му.

Съобразявайки изложеното, конкретните твърдения, наведени от ищеца относно оспорване на правата му върху имота от ответната страна, осъществено чрез отправено искане за предаване на фактическата власт върху последния, както и изложеното от ответника в депозираната по делото молба от 29.09.2023 г., с която, макар да е заявено признание на исканията на ищцовата страна, е посочено, че действително в началото на 2022 г. ответникът е посетил на място имота с искане към ищеца да напусне последния, то съдът намира, че в случая е налице правен интерес от търсената установителна искова

защита. Изложеното обосновава проверката на съда по същество.

Съгласно разпоредбата на чл. 77 ЗС вещните права се придобиват чрез правна сделка, по давност или по друг начин, определен в закона. Следователно, придобивната давност е правнорегламентиран способ за придобиване на право на собственост и други вещни права върху чужда вещ чрез фактическо упражняване на тези права в продължение на определен от закона срок от време, чийто фактически състав е регламентиран в разпоредбата на чл. 79 ЗС. Последният, в хипотезата на недобросъвестно владение по чл. 79, ал. 1 ЗС, включва като елементи изтичането на определен в закона период от време и владение по смисъла на чл. 68, ал. 1 ЗС – т. е. фактическо упражняване съдържанието на това право, както и допълнително добросъвестност и правно основание в хипотезата на добросъвестно владение по чл. 79, ал. 2 ЗС. В този смисъл са и разясненията, дадени в мотивите на т. 2 от Тълкувателно решение № 4/2012 г. по тълк. дело № 4/2012 г. на ОСГК на ВКС.

Следователно, уважаването на предявените иски е обусловено от установяване от ищеца, при условията на пълно и главно доказване, факта на придобиване на процесния имот на твърдяното правно основание – давностно владение и конкретно – изтичането на десетгодишен период от време и владение по см. на чл. 68, ал. 1 ЗС (фактическо упражняване съдържанието на това право с намерение за своеене, което да е спокойно, явно и непрекъснато).

В тежест на ответника е да опровергае изложените от ищеца твърдения, в частност чрез установяване на противопоставими права върху имота.

Същевременно, при преценка дали е налице установено владение и дали е осъществен фактическият състав на чл. 79, ал. 1 ЗС е необходимо последното да е несъмнено - осъществявано по начин, който да разкрива ясно желанието на владелеца да държи вещта като своя и явно – намерението на владелеца да свои вещта за себе си да е противопоставено на собственика, това намерение да се упражнява така, че всеки заинтересован да може да научи за него, като същото да е достигнало до собственика. Лицето трябва да е демонстрирало по отношение на невладеещият собственик на вещта поведение на пълноправен собственик т.е. поведение, което безсъмнено сочи, че упражнява собственическите правомощия в пълен обем единствено за себе си.

С разпоредбата на чл. 69 ЗС е установена презумпцията, че владелецът държи вещта като своя, докато не се докаже, че я държи за друго. Презумпцията е оборима, като оборването ѝ е в тежест на лицата, които поддържат, че отсъства намерение за своеене. Приложението на последната означава, че е достатъчно едно лице да докаже, че е упражнявало фактическата власт върху имота явно, необезпокоявано и непрекъснато през определен период от време, за да се приеме, че владее имота като свой. Упражняващият фактическата власт не следва да доказва намерение за своеене /намерение за придобиване на собствеността/, защото то се предполага.

В настоящия случай, между страните не се спори, че ищецът е установил фактическа власт върху процесния недвижим имот на основание предварителен договор за покупко-продажба. Това обстоятелство се подкрепя и от приетия като писмено доказателство препис от предварителен договор за покупко – продажба на недвижим имот от 05.01.2011 г. между ответника В. В. Л., в качеството му на продавач и ищеца К. А. Д., в качеството му на купувач, с поето задължение за сключване на окончателен договор за покупко – продажба, по силата на който продавачът да прехвърли на купувача собствеността на следния свой собствен недвижим имот: УПИ II-\*\*\*\*, находящ се в град София, район С., квартал 82, с площ от 669 кв. м. срещу заплащането от купувача на сумата от 60 000 лева, при прехвърляне на имота в изискуемата нотариална форма. Съгласно клаузата на чл. 3.1 от договора продавачът поема задължение да осигури необходимите документи за прехвърляне на имота в срок до 30.06.2011 г., до който момент следва да бъде сключен окончателният договор. Изяснява се, че в клаузата на чл. 5.2 от договора страните са уговорили и

удостоверили предаване на владението на имота от продавача на купувача в деня на подписване на предварителния договор.

Не се спори, а и от приетите по делото писмени материали, представени от третото за спора лице С.о., район С., като приложение към писмо от 23.06.2023 г., и конкретно заверено копие на скица № 15-258958/26.04.2018 г. на СГКК – град София, копие на извадка от системата „Софкар“ и представено от ищеца копие от комбинирана скица по чл. 16, ал. 3 ЗКИР за пълна или частична идентичност, следва, че имотът, предмет на искането за защита – поземлен имот с идентификатор [№] по КККР на град София, одобрени със Заповед РД-18-38/10.07.2012 г. на изп. директор на АГКК, със съсед: имоти с кадастрални номера: [№], [№], улица – [№] и [№]\*\*\*\* с площ от 669 кв. м., с трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: незастроен имот за обществена сграда, комплекс, е имот с номер по преходен план \*\*\*\*, квартал 82, парцел II-\*\*\*\*, съответен на имота, описан в предварителния договор за покупко – продажба от 05.01.2011 г.

Съдът, изхождайки от разпоредбата на чл. 70, ал. 3 ЗС, предвижда, че когато владението е предадено въз основа на предварителен договор, сключен със собственика на имота, владелецът има правата по чл. 71 и 72 ЗС, а именно: правото да ползва вещта и да получава добивите, които тя е дала до предявяването на иска за връщането ѝ и правото да иска увеличената стойност на вещта вследствие от направени от него подобрения и стойността на необходимите разноски, направени за запазване на вещта, приема, че фактическата власт, упражнявана въз основа на сключен със собственика предварителен договор за продажба на недвижим имот по същността си представлява владение по смисъла на чл. 68, ал. 1 ЗС, а купувачът по предварителния договор владеец, предвид и целта, с която се сключва такъв договор – придобиване на правото на собственост върху имота.

Същевременно, доколкото предварителният договор, дори когато е сключен в писмена форма, не представлява юридическо основание, годно да прехвърли собствеността, тъй като съгласно чл. 18 ЗЗД договорите за прехвърляне на собственост или учредяване на други вещни права върху недвижими имоти трябва да бъдат извършени в нотариална форма, то последният не е годно правно основание да направи купувача по такъв договор собственик на имота. Следователно, владелецът, придобил фактическа власт върху вещта на основание предварителния договор за покупко-продажба, е недобросъвестен и за да придобие недвижим имот по давност следва да упражнява владение върху имота в период от 10 години – арг. чл. 79, ал. 1 ЗС. Владелецът на основание предварителен договор е приравнен с добросъвестния владеец само относно правата по чл. 71 и чл. 72 ЗС, но не и относно придобивната давност по чл. 79, ал. 2 ЗС. Владелецът е добросъвестен, когато владее една вещ на правно основание, годно да го направи собственик, без да знае, че праводателят му не е собственик, или че предписаната от закона форма е била опорочена – чл. 70, ал. 1, изр. 1 ЗС. С оглед на това за придобиване на имота по давност е необходимо ищецът да докаже осъществяване на непрекъснато владение в десетгодишен срок, който смисъл е Решение № 101/14.07.2015 г. по гр. дело № № 891/2015 II г. о. на ГК на ВКС.

В настоящия случай, от събраните по делото доказателства не се установява ищецът К. А. Д. да е упражнявал непрекъснато, спокойно, явно и несъмнено фактическа власт върху процесния недвижим имот с намерение за своене в продължение на десет години.

Ищецът излага твърдения, че от момента на получаването му на 05.01.2011 г. до началото на 2022 г. е посещавал често имота – по няколко пъти месечно, като е заравнил същия, косил го е, маркирал го е с колчета и тел, отблъсквайки опитите на бездомни хора да се заселят в него, предоставял го е на строили, за да съхраняват техника в имота, с оглед близостта му до техни строежи. За установяване на тези свои твърдения обаче същият не е ангажирал никакви доказателства в процеса, въпреки изричните указания за това с проекта за доклад по делото, обективиран в определението от 13.06.2023 г., с което е разпределена доказателствената тежест между страните и на основание чл. 146, ал. 2 ГПК на ищеца са

дадени изрични указания, че за твърдените от него факти, за чието установяване носи доказателствената тежест в процеса, в т.ч. относно фактическото упражняване на владението с намерение за своене, последният не сочи доказателства.

Съгласно разпоредбата на чл. 154, ал. 1 ГПК всяка страна е длъжна да установи фактите, на които основава своите искания или възражения. В настоящия случай, от страна на ищеца не се доказват изложените твърдения, че е ползвал имота с намерение за своене непрекъснато в продължение на 10 години. По делото се изясни единствено, че въз основа на сключения между страните предварителен договор за покупко- продажба от 05.01.2011 г. владението върху имота е предадено от ответника, като продавач, на ищеца, като купувач по сделката, но липсват каквито и да било доказателства, от които да се установи за конкретните фактически действия, извършени от ищеца, с които последният да е ползвал имота през релевантния времеви период.

Ето защо, като последица от недоказване на обективния елемент от фактическия състав на чл. 79, ал. 1 ГПК – установено владение върху имота с необходимите характеристики – да е явно, непрекъснато, необезпокоявано и осъществявано в продължение на 10 години, то исковата претенция се явява недоказана и подлежи на отхвърляне.

Този извод не се разколебава от изявлението на ответника В. Л., обективирано в депозираната по делото молба от 29.09.2023 г., с която заявява, че признава изцяло исканията на ищеца. От една страна, с последното не се признават конкретни факти, освен подписването на предварителния договор и предаване на имота на ищеца, с оглед останалите доводи на ответната страна за отправено извънсъдебно искане до ищеца да напусне имота. От друга страна, съгласно разпоредбата на чл. 175 ГПК признанието на факт, направено страната се преценява от съда с оглед на всички обстоятелства по делото. В случая, както вече беше изяснено, от страна на ищеца не са ангажирани доказателства, които да подкрепят такова признание, и в съвкупната преценка с които да се достигне до категоричен извод, че за времето след 05.01.2011 г. и в продължение на 10 години ищецът К. Д. е упражнявал фактическа власт върху процесния имот и е придобил същия на твърдяното оригинално правно основание – давностно владение.

Единствено за прецизност на изложението, съдът намира за необходимо да отбележи и наличните данни по делото, следващи от представените материали от С.о., район С. и конкретно от приетия по делото Акт № 1483/04.07.2018 г. за частна общинска собственост, утвърден от кмета на С.о., за актуване на процесния недвижим имот, представляващ поземлен имот с идентификатор [№] по КККР, попадащ в УПИ II \*\*\*\* в квартал 82, град София, район С. местност „М.д.“, с площ от 669 кв. м., като имот – частна общинска собственост. Изяснява се, че този акт е съставен на основание чл. 59, ал. 1 ЗОС, съгласно която разпоредба 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, и въз основа на предходно издаден Акт за общинска собственост № 32/15.11.1996 г. на С.о., район С.. Същевременно, съгласно данните, отразени в приложената по делото скица на имота, същият представлява незастроен имот за обществена сграда, комплекс, отново с отразен собственик С.о.. В случая, без да се изследва наличието на права на трето за спора лице върху имота, предвид насочване на исковата претенция срещу ответника по делото, вземайки предвид, че актовете за държавна собственост, съставени по надлежния ред и форма, имат качеството на официален свидетелстващ документ, който само констатира собствеността на държавата, без да я поражда, но и, че обстоятелствата, констатирани в акта, имат доказателствена сила до доказване на противното и само доколкото в акта е посочено конкретно годно придобивно основание, по силата на което имотът е преминал в патримониума на държавата, то съдът намира за необходимо да отбележи, че следва да бъде

съобразена и разпоредбата на чл. 86 от Закона за собствеността, въвеждаща забрана, а с това и обективна пречка за придобиване по давност на имот публична общинска собственост.

**По отговорността за разноски:**

При този изход на спора – неоснователност на предявения иск, право на разноски съгласно чл. 78, ал. 3 ГПК поначало има ответникът. Същият не е претендирал такива и не е доказал реалното им извършване, поради които и разноски не следва да му бъдат присъждани. Сторените от ищеца разноски за внесена държавна такса следва да останат за негова сметка.

Така мотивиран, съдът

**РЕШИ:**

**ОТХВЪРЛЯ** предявения от К. А. Д., с ЕГН: \*\*\*\*\* и адрес: [адрес] срещу В. В. Л., с ЕГН: \*\*\*\*\* и адрес: [адрес] установителен иск с правно основание чл. 124, ал. 1 ГПК вр. чл. 79, ал. 1 ЗС за признаване за установено по отношение на В. В. Л., че К. А. Д. е собственик на следния недвижим имот: УПИ II-\*\*\*\*, находящ се в град София, район С., кв. 82, с площ от 669 кв. м., с адрес: [адрес] със съсед: [съсед], представляващ имот с идентификатор [№] по КККР на град София, одобрени със Заповед РД-18-38/10.07.2012 г. на изп. директор на АГКК, със съсед: имоти с кадастрални номера: [№], [№], улица – [№] и [№]\*\*\*\* с площ от 669 кв. м., с трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: незастроен имот за обществена сграда, комплекс, на основание давностно владение.

**РЕШЕНИЕТО** подлежи на обжалване с въззивна жалба, пред Софийски градски съд, в двуседмичен срок от съобщаването му на страните.

Съдия при Софийски районен съд: \_\_\_\_\_