

РЕШЕНИЕ

№ 38

гр. гр. Добрич, 26.01.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – ДОБРИЧ в публично заседание на втори ноември през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Галатея Ханджиева Милева

Членове: Диана Г. Дякова
Галина Д. Жечева

при участието на секретаря Павлина Ж. Пенева
като разгледа докладваното от Галина Д. Жечева Въззивно гражданско дело
№ 20223200500286 по описа за 2022 година

за да се произнесе, съобрази следното:

Производството е по реда на глава XX, чл. 258 и сл. от ГПК. Подадена е въззивна жалба от А. И. И. от с.Б., общ.Д. и Д. И. Р. от гр.Добрич срещу решение №260012/14.02.2022 г. по гр.д.№2873/2020 г. на Добричкия районен съд, с което са отхвърлени предявените от въззивниците срещу Т. М. Т. с ЕГН ***** и Т. С. Т. с ЕГН ***** двамата от град Д., искове за признаване правото на собственост на ищите при равни квоти от по 1/2 ид. част по наследяване от И. Р. И. (И.Р.И.), б.ж. на град Добрич, починал на *** г., и учредено в негова полза право на строеж върху недвижим имот, находящ се в град Д., представляващ едноетажна сграда с идентификатор №72624.615.7627.1 с обща застроена площ 94,54 кв.м, състояща се от три стаи, кухня, коридор, баня с тоалетна и маркиза, построена върху общински поземлен имот с кадастрален идентификатор №72624.615.7627 по кадастралната карта на град Добрич, както и за осъждане на ответниците да предадат на ищите владението върху посочения имот, респ. въззивниците са осъдени да платят по равно на Т. М. Т. общо сумата от 1640 лева, представляваща заплатено адвокатско възнаграждение за процесуално представителство. Въззивниците изразяват становище за незаконосъобразност

на атакуваното решение. Най-общо е посочено от тях, че не споделят мотивите на първоинстанционния съд. Подробно са изложени всички обстоятелства, на които се основават исковете, заявени с исковата молба. Настоява се за отмяна на първоинстанционното решение и за уважаване на исковете, респ. за присъждане на сторените от въззивниците разноски в двете инстанции.

В писмен отговор и в хода на въззивното производство въззиваемите Т. М. Т. и Т. С. Т. изразяват становище за неоснователност на жалбата и настояват за потвърждаване на обжалваното решение, както и за присъждане на сторените от тях разноски във въззивната инстанция. Излага се, че първоинстанционният съд правилно формирал извод за недоказаност на правото на собственост на наследодателя на въззивниците-ищци върху процесния недвижим имот, респ. за липса на наследствено правоприемство за такова право в полза на ищите по делото. Тези изводи кореспондирали със събраните доказателства и в частност с липсата на представени доказателства за учредено в полза на наследодателя на ищите право на строеж и неговото упражняване. Навеждат се доводи, идентични на тези в първата инстанция, за придобиване на имота от ответниците по давност.

Като постави на разглеждане въззивната жалба, Добричкият окръжен съд установи следното:

Жалбата е депозирана в рамките на преклузивния срок по чл. 259 ал. 1 от ГПК /въззивниците са получили препис от първоинстанционното решение на 28.02.2022 г., а жалбата е подадена на 10.03.2022 г. при изтекъл за страната срок за възивно обжалване на 14.03.2022 г./ Жалбата е процесуално допустима предвид горното и подаването ѝ от активно легитимирани лица-страна в производството по делото-с правен интерес от атакуване на неизгодното за тях първоинстанционно решение. Разгледана по същество, същата е неоснователна.

Първоинстанционното решение е валидно като постановено от законен състав на районния съд в рамките на правомощията му, в изискуемата форма, мотивирано и разбираемо. Същото е и допустимо като постановено по предявените допустими искове. По същество е правилно и следва да бъде потвърдено, като съображенията за горния извод са следните:

Гр. д. № 2873/2020 г. на ДРС е образувано по повод искова молба вх. № 263901/21.10.2020 г., уточнена с молба вх. № 264917/04.11.2020 г., молба вх.

№265487/12.11.2020 г. и молба вх.№260315/08.01.2021 г.,с която са предявени обективно кумулативно съединени при условията на чл.213 от ГПК ревандикационни искиове на основание чл.108 от ЗС от А. И. И. от с.Б.,общ.Д. и Д. И. Р. от гр.Добрич срещу Т. М. Т. и Т. С. Т.,дватамата от гр.Добрич,за признаване за установено,че всеки от ищите е собственик по наследяване от И. Р. И.,с предишни имена И.Р.И.,б.ж. на град Добрич,починал на *** г.,и учредено в полза на наследодателя им право на строеж на по 1/2 ид.ч. от недвижими имоти,находящи се в град Д.,представляващи **едноетажна сграда** с идентификатор №72624.615.7627.1 по кадастралната карта на гр.Добрич с обща застроена площ 94,54 кв.м,състояща се от три стаи,кухня,коридор,баня с тоалетна и маркиза,и **гараж** с идентификатор №72624.615.7627.2 по кадастралната карта на града със застроена площ от 28,80 кв.м.,построени върху общински поземлен имот с кадастрален идентификатор №72624.615.7627 по кадастралната карта на гр.Добрич,както и за осъждане на ответниците да предадат на всеки от ищите владението върху 1/2 ид.ч. от посочените сгради.Като последица от уважаване на исковите се настоява на основание чл.537 ал.2 от ГПК да се отмени констативният нотариален акт №14,т.І,рег.№431,д.№13/2005 г. на нотариус с рег.№160 на НК с район на действие ДРС,с който ответникът Т. М. Т. е признат за собственик по давност на процесните сгради. □

С влязло в сила на 25.03.2021 г. определение от 01.03.2021 г. на ДРС е върната исковата молба в частта на предявените искиове за признаване правото на собственост на ищите при равни квоти от по 1/2 ид.част по наследяване от И. Р. И. и учредено в негова полза право на строеж от сградата,представляваща гараж с идентификатор №72624.615.7627.2,както и за осъждане на ответниците да предадат на ищите владението върху посочения имот,като производството по делото в тази част е прекратено.Така предмет на исковите е останала само жилищната сграда с идентификатор 72624.615.7627.1.

Изложени са в исковата молба следните обстоятелства:

С констативен нотариален акт №25,том І,д.№25/2005 г.,с вх.рег. №181/2005 г. на Агенция по вписванията-Добрич за собственост на недвижим имот по обстоятелствена проверка,респ. с №14,том.І,рег.№431,дело №13/2005 г. по описа на нотариус №160 с район на действие Районен съд-Добрич,било

признато правото на собственост,придобито по давностно владение от Т. М. Т.,върху недвижимия имот,находящ се в град Д.,представляващ едноетажна сграда с обща застроена площ 94,54 кв.м.,състояща се от три стаи,кухня,коридор,баня с тоалетна и маркиза,построена върху имот с отстъпено право на строеж - върху общински поземлен имот с площ от 639 кв.м.,с планоснимачен номер 7627,включен в общински имот УПИ ХХІ,целият с обща площ от 648 кв.м,в квартал 572 по кадастрален и ЗРП на ЖК „***“,ул. ”***”№2,в град Добрич.По действащата кадастрална карта поземленият имот имал идентификатор 72624.615.7627,а жилищната сграда-72624.615.7627.1.Ищците оспорват правото на собственост,установено с този нотариален акт,като твърдят,че собствеността върху жилищната сграда е принадлежала на техния наследодател И. Р. И. с ЕГН *****,с предишни имена И.Р.И.,а след неговата смърт,настъпила на *** г.,титуляри на вещното право станали ищците-негови наследници по закон по силата на наследственото правоприемство.Къщата била построена от бащата на ищците-била завършена през 1972 г.;в нея семейството живяло повече от 20 години до изселването си в Република Турция през 1990 г.При изселването си оставили на отговорно пазене и стопанисване къщата на едно местно лице,различно от ответниците.То живеело в къщата им и се грижело за имота;те продължавали да плащат данъците си и консумативите-ток и вода,и да се интересуват от имота си,независимо че не живеели в България.Когато идвали в България след 1990 г.,посещавали имота и говорили с лицето,което живеело в къщата им.В това време-до и след 2005 г.,в къщата не живеел ответникът Т. Т.,нито втората ответница.Ето защо нямало как през 2005 г. ответникът Т. Т. да е придобил имота или да го е закупил през 1991 г.Многократно през годините след 1998 г. ищците посещавали имота и искали да им се върне.Били изгонени от Т. Т..След смъртта на баща си на *** г. ищцата идвала в Република България и в град Добрич и посещавала имота.При тези посещения тя искала от лицето,което било допуснато от баща ѝ и живеело в имота,да се грижи за него,тъй като е неин.Считала имота за свой и искала да живее в него отново или да се разпорежи един ден с него.Ищцата имала достъп до имота и спомагала да се върши необходимото по поддръжката и почистването на жилището,тъй като разполагала даже и с ключове.От приятели и роднини ищците знаели,че къщата е построена от баща им с отстъпено право на строеж върху общински имот.Баща им

притежавал нотариален акт за жилището.При проверка в Община-град Добрич ищецът констатира,че баща му бил наемател на дворното място с договор за отдаване под наем на държавен жилищен имот.При изселването си в Турция родителите на ищите загубили този договор за наем на дворното място и нотариалния акт за жилището.Ищецът поискал от Община-град Добрич да му издаде дубликат,но това не било изпълнено.Позовава се на договор за наем от 1964 г. за съседен имот,находящ се по ул.187,в новия квартал на град Толбухин №69,и твърди,че договорът за наем на баща му бил сключен по същото време.Проверка в Общината показала,че данъци и такси смет за имота били плащани на името на бащата на ищите до 1998 г.На името на бащата на ищите имало открити партии в дружествата за снабдяване с електроенергия и вода.Към настоящия момент имот с идентификатор 72624.615.7627 бил частна общинска собственост и бил отдаден под наем на ответника.Нанасянето на Т. Т. в имота на бащата на ищите станало без знанието на наследодателя на ищите и на самите ищци.Ищите считат,че ответникът не е можел да извършва действия за придобиване на имота по давност,тъй като давност не течала,понеже обектът бил построен в общински имот.Дори да упражнявал някаква фактическа власт през периода от 1998 г. до 2005 г. върху обекта,той можел да бъде само държател до момента,в който се издаде нотариален акт.

В писмения отговор на исковата молба ответникът Т. М. Т. оспорва предявените искове.Твърди,че фактическата обстановка,изнесена в исковата молба,не кореспондира с действителните факти и не е подкрепена с доказателства.Оспорва правото на собственост на ищите.Твърди,че владее непрекъснато и необезпокоявано имота от 1991 г. досега.През 2005 г. се сдобил с нотариален акт за собственост на недвижим имот по обстоятелствена проверка №25,том I,дело №25/2005 г.,вх.рег.№181 от 2005 г. на Служба по вписванията.Имота придобил по давностно владение,продължило повече от 10 години непрекъснато и необезпокоявано до получаване на исковата молба по настоящото дело.Владеел имота от 02.07.1991 г., когато съгласно предварителен договор за покупко-продажба му било предадено владението върху същия.Позовава се на придобивна давност като владеец,владял имота повече от 10 години непрекъснато и необезпокоявано заедно със съпругата си-втората ответница.Оспорва твърдението,че ищите и/или техният наследодател са владяли имота.Никой

до сега не бил заявил претенции спрямо него.Оспорва твърдението,че давност не тече относно обект,построен в общински имот,тъй като сградата,построена в имота,не е актувана като общинска собственост,а е изградена въз основа на отстъпено право на строеж върху общински имот и като такава не е общинска собственост.Поради това нормативните актове за давността относно общинска и държавна собственост в настоящия спор били неприложими.

Ответницата Т. С. Т. не е представила писмен отговор.В съдебно заседание оспорва исковете по наведените от първия ответник възражения.

Видно от удостоверение за наследници изх.№2086/24.07.2020 г.,издадено от Община-гр.Добрич /на лист 13 от делото на ДРС,ищите по делото са наследници на И. Р. И.,б.ж. на гр.Добрич,починал на *** г.,а именно са негови низходящи /дъщеря и син/.Не е спорно,че И. Р. И. е идентичен с лицето с имена И.Р.И..

Безспорно е установено по делото,че процесната жилищна сграда е била изградена преди изселването на наследодателя на ищите и семейството му в Р.Турция върху държавно дворно място,което впоследствие придобива статут на поземлен имот-частна общинска собственост.В скица №15-557190/27.05.2021 г.,издадена от СГКК-Добрич /на лист 193 от делото на ДРС/,настоящият поземлен имот с идентификатор 72624.615.7627 по сега действащата кадастрална карта на гр.Добрич е описан с площ от 639 кв.м,идентичен на имот в парцел ХХІ,пл.№7627,кв.572 по предходен план-собственост на Община-гр.Добрич.За удостоверяване на правата върху поземления имот е съставен на основание чл.56 ал.1 от ЗОС и §42 от ПЗР на ЗОС неоспореният АЧОС №3031/23.01.2006 г.,респ. №53,том III,рег. №1523,дело №515 от 30.01.2006 г. на СлВп-Добрич /на лист 222 от делото на ДРС/,в който като бивш собственик е визирана държавата.

В АЧОС не са отразени права на други лица върху общинския поземлен имот и в частност учредено право на строеж в полза на физически лица.За налично право на строеж се споменава само в констативен нотариален акт №14,т.І,рег.№431,д.№13/2005 г. на нотариус с рег.№160 на НК с район на действие ДРС,с който ответникът Т. М. Т. е признат за собственик по давност на процесната сграда,но без упоменаване с какъв документ е отстъпено такова право и на кого.

В поземления имот са заснети две сгради-сграда с идентификатор

72624.615.7627.1-процесната жилищна сграда и сграда с идентификатор 72624.615.7627.2-хангар,депо,гараж /виж скицата от 27.05.2021 г.,издадена от СГКК-Добрич,на лист 193 от делото на ДРС/.

От събраните по делото гласни доказателства се установява,че жилищната сграда е построена от наследодателя на ищите И. Р. И. през 1970 г.,като до изселването на семейството му в Р.Турция /на 22.04.1990 г. според удостоверение за изселници №5386/9244 на турски и български език на листи 198 и 199 от делото на ДРС/ именно той и семейството му са обитавали сградата.В тази насока са еднопосочните показания на свидетелите Г.А.И.,Н.Х.Е.,Ю.Д.У. и С.Я..

Установено е по делото,че непосредствено преди заминаването за Турция наследодателят на ищите И. Р. И. е сключил в качеството на продавач частен писмен договор /без спазване на изискуемата нотариална форма за валидност,респ. по тази причина непрехвърлящ вещни права върху процесната сграда/ от 14.03.1990 г. /на лист 196 от делото на ДРС/ за продажба в полза на купувача Б.И. Х. с ЕГН ***** от гр.Добрич /идентичен на Б.И.Х./ на „къща на посочената улица /тогава на ул.“****“ №2/- негова собственост,състояща се от две стаи,салон и баня и дворно място 450 кв.м.-притежание на ОбНС-Толбухин.Изрично е посочено в договора,че за къщата лицето няма нотариален акт.Продажбата се извършва срещу цена от 5 500 лв,броени на ръка на продавача от купувача пред свидетелите.Подписът на И. Р. И.,оспорен от ищите,е положен от сочения за негов автор,в каквата насока са двете заключения по първоначалната и повторната съдебно-графологични експертизи,изготвени от вещите лица М.С. и М.Н..

Впоследствие с писмен договор от 02.07.1991 г. /на лист 197 от делото на ДРС/,сключен между Б.И.Х. с ЕГН ***** като продавач и ответника по делото Т. М. Т. като купувач,първият продава на втория следния недвижим имот:къща за живеене в гр. Добрич на улица „****“ №2,състояща се от две стаи,салон,баня,гараж и тоалетна,построена върху държавно дворно място,за сумата от 12 000 лева,получена от продавача напълно и в брой.Продавачът според договора предал на купувача владението и ползването върху имота при сключване на договора.Този договор е сключен също при неспазване на нотариалната форма за действителност и няма транслативен ефект.

Последното налага купувачът Т. М. Т. да се снабди впоследствие с

констативен нотариален акт №25, том I, н.д. №25/2005 г. с вх.рег. №181/2005 г. на Служба по вписванията-Добрич за собственост на недвижим имот по обстоятелствена проверка /с №14, том I, рег.№431, дело №13/2005 г. на нотариус №160 в район на действие ДРС/ по време на брака му с ответницата Т. С. Т.. Правото му на собственост върху жилищната сграда е признато като придобито по силата на изтекла в негова полза придобивна давност.

При извършена съвместна проверка от Община-гр.Добрич и „Жилфонд-инвест“ ЕООД в архива на Общината и водените от дружеството регистри не е открита информация за имот, намиращ се на ул. „***“ №2 с идентификатор 72624.615.7627 /писмо на лист 139 от делото на ДРС/. В писмо изх.№11-03-599/02.08.2021 г. на Община-гр.Добрич /на лист 229 от делото на ДРС/ изрично се сочи, че върху процесния общински поземлен имот няма учредени вещни права в полза на бащата на ищите И. Р. И. /И.Р.И./ или в полза на майката на ищите Р.Я. Р.К.И./, както и че няма сключен договор за наем с втората с предмет общинския поземлен имот. Такъв договор за наем на дворното място, какъвто се твърди в исковата молба да е бил сключен с бащата на ищите И. Р. И., също не е представен по делото. Последното обаче е без значение за спора, доколкото облигационното правоотношение по договор за наем на дворното място не може да учреди вещни права върху последното и в частност право на строеж, което след реализацията му да се трансформира в право на собственост върху построеното.

Така се установява от събраните по делото доказателства, че процесната жилищна сграда е построена от И. Р. И. през 1970 г. върху тогава държавен, а понастоящем общински поземлен имот, без валидно отстъпено право на строеж в полза на наследодателя на ищите. Въззивният съд споделя напълно правните изводи на първоинстанционния съд. Според разпоредбата на чл.55 от ЗС вещни права върху чужда вещ могат да се придобиват или учредяват с правна сделка, по давност или по други, определени в закона, начини. Такъв способ за придобиване право на собственост върху постройка отделно от земята е учредяването на право на строеж, каквото придобивно основание за своя праводател са заявили ищите. Разпоредбата на чл.63 ал.1 от ЗС регламентира, че собственикът може да отстъпи на друго лице правото да построи сграда върху неговата земя, като стане собственик на постройката. Фактическото изграждане на сграда в чужд имот не поражда вещно право на собственост върху нея в полза на строителя, произтичащо от

самия факт на построяването ѝ. При липса на надлежно отстъпено право на строеж построеното по силата на приращението /чл.92 от ЗС/ става собственост на собственика на земята. Отстъпването на право на строеж върху чужд имот е формален акт. Съгласно чл.15 /отм./ от ЗС в редакцията му към 1970 г.-1972 г.,когато ищите твърдят,че наследодателят им е упражнил правото си на строеж,отстъпването в полза на отделни граждани правото да се построи сграда върху държавна земя и да се придобие правото на собственост върху сградата става от съответния орган по чл.13 /отм./-с разрешение на изпълнителния комитет на окръжния народен съвет или на изпълнителния комитет на народния съвет,приравнен към окръжен, като е достатъчна,но и необходима писмена форма съгласно чл.18 от ЗС.Доказателства за надлежно учредено в полза на наследодателя на ищите право да построи сграда в държавен имот по делото няма.

В случая не е приложим и Законът за уреждане правата на лицата,които са заели или получили държавни дворни места /обн.ДВ,бр.90/09.11.1956 г./.Съгласно чл.1 ал.1 от ЗУПЛЗПДМ се признава право на строеж върху държавна земя на лицата,които от 15.11.1934 г. до 15.12.1951 г. са заели държавни дворни места в строителните граници на населените места и които са построили върху тях до 01.09.1956 г. жилища или са започнали жилищен строеж,ако продължават да ги владеят и нямат друго жилище в местожителството си.Правото се признава по силата на закона,ако горните условия са налице към датата на влизане на закона в сила-13.11.1956 г.Очевидно при установено построяване на процесната сграда едва през периода 1970-1972 г. право на строеж по силата на цитирания закон не е могло да възникне в полза на наследодателя на ищите.Не се твърди и липсват доказателства имотът да е завзет от наследодателя на ищите или по-скоро с оглед възрастта му от негов праводател през периода от 15.11.1934 г. до 15.12.1951 г.,нито до 01.09.1956 г. да е отпочнат жилищен строеж.

Щом не е доказано правото на собственост върху процесната сграда да е възникнало в патримониума на наследодателя на ищите,то не може да премине по наследствено приемство в правната сфера на ищите.Предявените ревандикационни искове,основани на твърдение за придобиване право на собственост въз основа учредено право на строеж и наследяване,подлежат на отхвърляне като неоснователни.Не е налице още първият елемент от

фактическия състав на чл.108 от ЗС,а именно ищите да се легитимират като собственици на имота,поради което изследване на останалите елементи-дали ответниците упражняват фактическа власт върху имота и то без основание,не е необходимо.Не се налага обсъждане и основателността на доводите на ответниците за придобиване от същите правото на собственост върху процесната сграда по давност.При отхвърляне на исквете по чл. 108 от ЗС съставеният констативен нотариален акт за собственост в полза на ответниците не подлежи на отмяна.

С оглед изложеното първоинстанционното решение е правилно и следва да бъде потвърдено,вкл. в частта,с която на основание чл.78 ал.3 от ГПК в полза на ответника по делото Т. М.Т. са присъдени сторени от него в първата инстанция съдебно-деловодни разноски.

Право на разноски за въззивната инстанция имат на основание чл.78 ал.3 от ГПК ответниците по делото-въззиваеми Т. Т. и Т. Т.,каквито същите изрично са претендирали.Представени са доказателства за сторени от тях разноски в размер на по 420 лв с ДДС адвокатско възнаграждение,заплатено от всеки от тях на упълномощения им адвокат съгласно фактури №1149 и 1150/18.04.2022 г. и преводни нареждания /на листи 45,46 и 47 от делото на ДОС/.Наведено е възражение от ищите-въззивници по чл.78 ал.5 от ГПК за прекомерност на горните адвокатски възнаграждения,което е неоснователно.Според редакцията на чл.7 ал.5 от Наредба №1/09.07.2004 г. към датата на уговаряне и изплащане на възнагражденията и към датата на устните състезания във въззивната инстанция минималното адвокатско възнаграждение за една инстанция по иск по чл.108 от ЗС е в размер на 600 лв /без ДДС/ при предмет на иска недвижим имот.В случая всеки от въззиваемите е заплатил по 420 лв с вкл.ДДС,който размер е под минимума.

С оглед изхода на спора въззивниците-ищи по делото нямат право на разноски за въззивната инстанция.

Водим от гореизложеното,Добричкият окръжен съд

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА решение №260012/14.02.2022 г. по гр.д.№2873/2020 г. на Добричкия районен съд.

ОСЪЖДА А. И. И. с ЕГН ***** от село Б.,община Д.,ул. „*** и Д. И. Р. с ЕГН ***** от град Д. да заплатят на Т. М. Т. с ЕГН ***** от град Добрич,ул.,***” №2 сторени във въззивната инстанция съдебно-деловодни разноси в размер на 420 лв /четиристотин и двадесет лева/ адвокатско възнаграждение с вкл.ДДС.

ОСЪЖДА А. И. И. с ЕГН ***** от село Б.,община Д.,ул. „*** и Д. И. Р. с ЕГН ***** от град Д. да заплатят на Т. С. Т. с ЕГН ***** от град Добрич,ул.,***” №2 сторени във въззивната инстанция съдебно-деловодни разноси в размер на 420 лв /четиристотин и двадесет лева/ адвокатско възнаграждение с вкл.ДДС.

Решението подлежи на касационно обжалване в едномесечен срок от връчването му на страните пред ВКС на РБ при условията на чл.280 ал.1 и 2 от ГПК.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____