

РЕШЕНИЕ

№ 55

гр. Смолян, 13.03.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – СМОЛЯН, ВТОРИ ВЪЗЗИВЕН ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ, в публично заседание на двадесети февруари през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: Росица Н. Кокудева

Членове: Петранка Р. Прахова
Зоя Ст. Шопова

при участието на секретаря Софка М. Да
като разгледа докладваното от Петранка Р. Прахова Въззивно гражданско дело № 20245400500026 по описа за 2024 година

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

С Решение № 86/24.10.2023 г. по гр. д. № 131/2022 г. Златоградски районен съд е отхвърлил иска на З. Г. Л. на основание чл. 109 от ЗС да бъде осъдена С. Р. Д. да преустанови неоснователните си действия, изразяващи се в неправомерно ползване на около 15. 00 кв.м. от самостоятелен обект с идентификатор ***** по КККР н гр. Н., с площ 27 кв.м., на един етаж и с предназначение постройка на допълващо застрояване, построен в ПИ с идентификатор ***** по КККР на гр. Н., чрез складирането на дърва и ограничаване на достъпа, с които пречи на З. Г. Л. да упражнява в пълен обем правата си по отношение на ПИ с идентификатор ***** по КККР на гр. Н. и построените в него сгради – като неоснователен и недоказан.

Това решение се обжалва пред Смолянски окръжен съд от ищецът З. Г. Л., чрез пълномощник адв. М. О., с оплаквания, че е постановено в нарушение на материалния закон и при допуснати нарушения на процесуалните правила.

Във въззивната жалба се твърди, че южният близнат от стопанската сграда попада в имота на ищеца, ищецът разполага с документ,

удостоверяващ правото му на собственост върху спорния южен близък, а ответникът не притежава документ за собственост за този обект.

Твърди се, че естеството на извършеното от ответника нарушение е такова, че от съдържанието на нарушението става ясно, че то пречи на собственика да упражнява правото си на собственост в пълен обем, доколкото го лишава от правото да ползва по какъвто и да е начин част от собствения си имот. Твърди се, че нарушението е извършено с действие и с поддържане на създадено състояние.

По-нататък се оспорва възражението на ответницата, че е придобила по силата на давностно владение правото на собственост върху процесните 15 кв.м. от ПИ № **** /ПИ *****/, като се сочи, че за периода от 1956 г. до 01.01.2001 г. при действие на ЗТСУ /отм./, ответницата не е могла да придобие по давност т. нар. южен близък, тъй като се касае за реално обособена част от парцел, която не може да се придобива по давност с оглед забраната на чл. 59 ал. 1 от ЗТСУ /отм./. Изтъква се и липса на основание за приложение разпоредбите на чл. 200 ал. 1, чл. 19 и чл. 17 от ЗУТ и се прави извод, че не се установява да е изтекла придобивна давност в полза на ответницата.

Оспорва се извода на съда, че е установено, че южния близък е придобит по давност с непрекъснато владение около 40 години от наследодателите на ответницата, а след това и от самата нея. Твърди се, че този извод е необоснован, неправилен и формиран при неправилна оценка на гласните доказателства; съдебния акт не съдържа изводи относно характера на ползването на сградата, които да сочат ясно и недвусмислено, че ползването представлява владение, годно да послужи за придобиването на правото на собственост. Твърди се, че от свидетелските показания не може да се направи еднозначното заключение, че праводателите на ответницата и тя са упражнявали владение за себе си, като са отблъснали владението на ищеца и неговите праводатели. Твърди се, че посочените действия – гледане на животни в постройката, складиране на дърва, плащане на тока – са такива по управление на имота, свързани са с ползването му и с фактическата власт върху него, но това не са действия, които сами по себе си установяват своенето на имота и по какъвто и да било начин отричат правата на ищеца, а отделно от това свидетелите на ответницата са нейни близки родственици. Прави се позоваване на показанията на свид. Е. Х., за които се твърди, че кореспондират с разписката от 10.11.1961 г. и които установяват постигнат компромис между праводателите на страните, а именно, че А. Д. ще придобие чрез покупко-продажба придадените към неговото място от М. Д. /части/, на М. Д. ще продължи да /ги/ ползва „докато му потрябва на купувача“.

По-нататък във въззивната жалба се твърди, че от доказателствата по делото се налага извод, че ползването на М. Д., впоследствие от Р. Д. и от С. Д. на южния близък представлява търпимо действие – фактическо състояние, при което се извършват действия спрямо вещ, без те да произтичат

от договор със собственика или владелеца, а се извършват с тяхно съгласие като търпими, тъй като почиват на близки приятелски или други лични отношения; развиват се доводи за същността на търпимите действия според правната теория. Сочи се, че в тези случаи не може да се стигне до придобиване на имота по давност, освен ако лицето, което осъществява търпимите действия, респективно държането на имота, не демонстрира по отношение на собственика настъпилата промяна – че започва да осъществява фактическа власт с намерение за своене на имота. Сочи се, че в чл. 69 от ЗС е установена презумпция, съгласно която се предполага, че владелецът държи вещта като своя, докато не се установи, че е държи за друго; съгласно трайната практика на ВКС, в хипотеза, при която фактическата власт е придобита на правно основание /чл. 243 ЗЗД/ и липсва уведомяване на собственика за промяна на намерението на държателя и трансформирането му в недобросъвестно владение, презумпцията по чл. 69 от ЗС не намира приложение. Твърди се, че презумпцията на чл. 69 от ЗС намира приложение само когато по естеството си фактическата власт върху имота представлява владение още от момента на установяването си; 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 не може да доведе до придобиване на собственост по давност, и само ако държателят промени намерението си и превърне държането във владение, в негова полза започва да тече придобивна давност; прави се позоваване на Решение № 145/14.06.2011 г. по гр. д. № 627/2010 г. на I г.о. на ВКС, в което е прието, че общият принцип на справедливостта изключва скритостта на придобивната давност, защото не могат да се черпят права от поведение по време, когато засегнатият собственик няма възможност /поради неведение/ да се брани.

Твърди се, че праводателят на ответника е бил допуснат в собствения на ищеца /неговия праводател/ имот с оглед мирни съседски отношения предвид придаването на мястото от единия към другия имот; съгласието и на А. Д. и на М. Д., въз основа на което вторият е установил фактическа власт през 1961 г. върху имот, който вече е придобит чрез покупко-продажба от А. Д., може да се квалифицира като облигационно отношение по заем за послужване. Прави се позоваване на Решение № 2/11.04.2019 г. по гр. д. № 1117/2018 г. на II г.о. и Решение № 31/08.02.2016 г. по гр. д. № 4539/2015 г. на I г.о. на ВКС.

Прави се искане въззивният съд да вземе предвид и факта, че в момента, в който С. Д. е демонстрирала намерение за извършване на строителни действия в процесния близък, е започнало оспорването на правата на ответницата през 2016 г. чрез подаване на жалба от ищеца Л. във връзка с извършено незаконно строителство.

С въззивната жалба се прави искане за отмяна на обжалваното решение като вместо това се постанови уважаване на предявения иск по чл. 109 от ЗС.

В срок е депозиран писмен отговор на въззивната жалба от ответницата С. Р. Д., чрез пълномощник адв. К. Г., с който се прави искане да бъде потвърдено първоинстанционното решение като правилно и законосъобразно, като се претендират съдебни разноски.

В отговора се излагат доводи за неоснователност на въззивната жалба. Сочи се, че южния близък не е предмет нито на договора по НА № 31/05.05.1988 г., нито на делбено гр. дело № 456/1988 г., на които ищецът се позовава.

Сочи се в отговора, че ищецът не сочи никакъв придобивен способ за право на собственост върху постройката; той не доказва тя да е негова собственост – нито я строил /доказва се, че е строена от дядото на ответницата/, нито я владял /доказва се, че е владяна от дядото и бащата на ответницата и от самата нея/, нито по силата на приращение предвид заключенията на съдебно-техническата експертиза.

В отговора се твърди, че ответницата е доказала възражението си, че процесната постройка е нейна по приращение, наследство и давностно владение.

В съдебно заседание за жалбоподателят пълномощникът му адв. М. О. поддържа въззивната жалба.

За въззиваемата пълномощникът ѝ адв. К. Г. оспорва въззивната жалба.

Смолянски окръжен съд намира въззивната жалба за процесуално допустима като депозирана в законно установения срок от надлежна страна, ДТ е внесена, а по същество съобрази доказателствата по делото поотделно и в тяхната съвкупност и установи:

Твърди се в исковата молба, че ответницата без правно основание е завзела част от имота на ищеца, като е складира дърва за огрев в част от самостоятелен обект с идентификатор *****.2, като завзетата част от сградата е от около 15 кв.м., поради което се иска ответницата да бъде осъдена да преустанови неоснователните си действия, изразяващи се в неправомерно ползване на около 15 кв.м. от самостоятелен обект с идентификатор *****.2, чрез складиране на дърва и ограничаване на достъпа, с които пречи на ищеца да упражнява в пълен обем правата си по отношение на ПИ с идентификатор ***** и построените в него сгради.

Ответницата в отговора на исковата молба възразява, че се касае за стопанска сграда, южният близък от която ползва за изба, както и че този южен близък е построен от нейният дядо, в негов имот през 1956 г. Ответницата твърди, че по строителство, приращение и давностно владение южният близък е придобит първо от дядо ѝ, след това от нейния праводател – баща ѝ, а след неговата смърт през 2008 г. от ответницата, като е владян спокойно и необезпокоявано, с намерение за своене; ответницата е собственик по приращение, наследствено правопримство и давностно владение.

От писмените доказателства по делото се установява, че ищецът е собственик на имот пл. № **** по действащия план на гр. Н. от 1987 г., имот с идентификатор ***** по ККР, както и на ½ ид.ч. от построената в имота жилищна сграда. Ответницата е собственик на ½ ид. ч. от имот пл. № **** по плана от 1987 г., имот с идентификатор *****, както и на построената в имота жилищна сграда.

В имота на ищеца, в югоизточния му край, съществува стопанска постройка, с двускатен покрив, за която се установява, че е обособена на две части, между които има преградна стена от дебел каменен зид; подхода към северната част от тази сграда /северен близък/, ползвана от ищеца, се осъществява от север, а подхода към южната част от сградата /южен близък/, ползвана от ответницата, се осъществява от юг. Установено е и при огледа, извършен от съда, че ищецът няма достъп до южния близък – достъп би могъл да има ако се направи отвор в преграждащата каменна стена.

Настоящата инстанция счита за безспорно установено от всички свидетелски показания, че процесната стопанска постройка /южен близък/ е построена през 1956/1957 г. от дядото на ответницата, който е ползвал за отглеждане на животни, след смъртта му бащата на ответницата е ползвал стопанската постройка, а след неговата смърт през 2008 г. се ползва от ответниците. Свидетелите Р., К. и Д. установяват, че праводателят на ищеца и ищеца не са имали претенции до настоящия момент към тази постройка, никой не е оспорвал собствеността на наследодателите на ответницата и на ответницата. Поради това по никакъв начин не кореспондират с депозираните по делото свидетелски показания твърдения във въззивната жалба, че ангажираните от ответницата свидетели не установявали несъмнено, спокойно и непрекъснато владение, упражнявано от ответницата и праводателите й.

Нотариален акт № 31/1988 г. и Решение № 456/04.01.1988 г. по гр. д. № 251/1987 г. на РС – Златоград не легитимират ищеца като собственик на процесната постройка – те установяват правото му на собственост на жилищната сграда и на имота, в който е изградена процесната постройка. В исковата молба друго придобивно основание не се сочи, като от въведените твърдения би могло да се изведе твърдяно придобивно основание приращение. Поради това не намират опора в доказателствата по делото твърдения във въззивната жалба, че посочените НА и съдебно решение легитимират ищеца като собственик на процесната постройка – те го легитимират като собственик на земята, върху която е изградена процесната постройка.

Настоящата инстанция споделя извода на районния съд, че процесната стопанска постройка е придобита по силата на давностно владение от дядото на ответницата, нейния баща и от самата ответница. Установява се, че процесната постройка е изградена от дядото на ответницата, и е владяна явно, спокойно и необезпокоявано от дядото и

бащата на ответницата, а понастоящем и от нея. Предвид че имотите на страните граничат, това владение е възприемано от праводателите на ищеца и от ищеца.

Не намират опора в закона доводите във въззивната жалба, че процесната постройка не е могла да бъде придобита по давност поради забраната на разпоредбата на чл. 59 ал. 1 от ЗТСУ /отм./ и на разпоредбата на чл. 200 ал. 1 от ЗУТ. Тези разпоредби касаят забрана за придобиване на части от дворушно-регулационни парцели и поземлени имоти. Те не касаят режима за придобиване собственост на жилищни сгради и второстепенни постройки.

За процесната постройка с идентификатор 51319.502.33.3, се установява, че не е функционално свързана с другите постройки в имота на ищеца, не е принадлежност към жилищната сграда или дворното място на ищеца, тъй като нейното предназначение към момента на построяването ѝ /конкретно южния близък/ е за обор – за отглеждане на животни, а към настоящия момент се ползва от ответницата за складиране на дърва. Поради това стопанската постройка представлява самостоятелен обект, годен да бъде обект на право на собственост самостоятелно.

По отношение доводите в отговора на исковата молба, че процесната постройка е изградена в имот на ответницата, тъй като тази част от имота на ответницата е предадена по регулация към имота на ищеца, като регулационните сметки не са уредени: По делото са представени Разписка от 10.11.1961 г., в която е записано, че М. А. Д. е получил от А. И. Д. сумата от 600 лева за припадащото му се към парцела място за строителство на къщата, Заповед № 57/03.04.1961 г., с която по молба на А. И. Д. за оценка на припадащото му се към парцела място за строеж на къща е назначена комисия със задача да извърши оглед и определи „попадащото се“ място към парцела на А. И. Д. и му се уреди съгласно ЗПИНМ, Протокол от 04.09.1961 г., с който комисията на място установява, че „попадащото му“ се място от М. А. Д., притежаващ парцел **** е с площ 15 кв.м.; припадащото се място от парцел II-*** с площ 9 кв.м. се предава към парцел **** на името на М. А. Д., като установената разлика от 6 кв.м. следва да се заплати от А. И. Д. на М. А. Д. на цена от 8 лева за кв.м., Вносна бележка № 1850/13 от 14.04.1961 г., с която А. И. Д. е заплатил на М. А. Д. сумата от 48 лева, Спогодителен протокол.

В основното и допълнителното заключение на съдебно-техническата експертиза, депозиран пред районния съд, на приложените към заключенията скици са показани имотите на страните по планове на гр. Н. от 1950, 1974 г. и 1987 г., нанесени върху действащата кадастрална карта. Видно е, че процесната постройка – южен близък винаги е попадала в имота на ищеца /на неговите праводатели/.

Според допълнителната съдебно-техническа експертиза - комбинирана скица Приложение № 1А, имот пл. № **** по плана от 1987 г. /на ищеца/ попада изцяло в имот пл. № *** по плана от 1950 г. и не засяга

имот пл. № *** по плана от 1950 г.; имот пл. № **** по плана от 1987 г. /на ответницата/ попада в имот пл. № *** по плана от 1950 г. и засяга имот пл. № *** от 1950 г. /на ищеца/, като отнема от него 58 кв.м., оцветени в зелен цвят. От комбинираната скица Приложение 2А е видно, че имот пл. № **** от 1987 г. попада изцяло в имот пл. № **** по плана от 1974 г. и не засяга имот пл. № **** по плана от 1974 г.; имот пл. № **** по плана от 1987 г. попада в имот пл. № **** и частично в имот с пл. № ****, като не засяга имот пл. № ****.

По отношение Приложение № 4 към допълнителната експертиза според вещото лице със Заповед № 57/03.04.1961 г. и Протокол от 04.09.1961 г. от УПИ II-*** се предават към УПИ **** по плана от 1950 г. 15 кв.м., за които след проверка се установява, че са всъщност 9 кв.м., които са оцветени в целен цвят на Приложение № 4. Поради това според вещото лице от комбинираната скица е видно, че южният близък не попада в това предаваемо място.

Настоящата инстанция счита, че не се установява процесната постройка да е построена върху предаваемо от имота на ответницата към имота на ищеца място; видно от приложените към основното заключение скици, тя по трите плана на гр. Н., както и по действащата кадастрална карта, се намира в границите на имота на ищеца. Тъй като не се установява процесната постройка да попада в предаваемите части между двата имота не следва и да се третира въпроса за прилагане на регулацията.

По отношение доводите дали е налице държане, съответно владение на процесната постройка от ответницата и нейните праводатели и дали е налице „търпимо действие“: Неоснователно във въззивната жалба доводите за „търпимо действие“ във въззивната жалба се обосновават с твърдения за „ползване със съгласието на собственика“, позовавайки се на показанията на свид. Е. Х.. Показанията на този свидетел „разбраха се, че продавача ще ползва мястото докато му потрябва на купувача“. Твърденията във въззивната жалба, че тези показания кореспондират с разписката от 10.11.1961 г. не отговарят на съдържанието на тази разписка. В разписката такъв текст липсва. Поради това не са налице основания да се приеме за доказан довода, че дядото на ответницата е установил държане със съгласие на собственика и временно, докато му „потрябва на купувача“.

Предвид гореизложеното настоящата инстанция приема, че иска по чл. 109 от ЗС е неоснователен и недоказан. Ищецът не установява да е придобил собствеността на процесния „южен близък“ от стопанската постройка; собствеността на същия е придобита от наследодателя и праводателя на ответницата и от нея по силата на давностно владение, продължило повече от 40 години. Налице е хипотезата на разделна собственост – собственост на сграда, построена в чужд имот; оборена е презумпцията на чл. 92 от ЗС.

Като законосъобразно и обосновано следва да бъде потвърдено обжалваното решение, а жалбоподателят следва да бъде осъден да заплати на

въззиваемата деловодните разноси за настоящата инстанция в размер на 430 лева за адвокатско възнаграждение.

Водим от гореизложеното Смолянски окръжен съд

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА РЕШЕНИЕ № 86/24.10.2023 г. по гр. д. № 131/2022 г. на Златоградски районен съд.

ОСЪЖДА З. Г. Л., ЕГН *****, да заплати на С. Р. Д., ЕГН *****, деловодни разноси за въззивната инстанция в размер на 430 лева за адвокатско възнаграждение.

РЕШЕНИЕТО подлежи на обжалване пред Върховен касационен съд в едномесечен срок от връчването му на страните.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____