

# РЕШЕНИЕ

№ 12665

гр. София, 18.07.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 157 СЪСТАВ**, в публично заседание на петнадесети май през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: ЗОРНИЦА ИВ. Т.А

при участието на секретаря КОЯ Н. К.  
като разглежда докладваното от ЗОРНИЦА ИВ. Т.А Гражданско дело № 20221110121714 по описа за 2022 година

Предявени са от ищите **Л. М. Л.**, ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес: гр. София, \*\*\*\*\*, **Д. К. Я. – Л.а**, ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес: гр. София, \*\*\*\*\*, **Т. Я.**, ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес: гр. София, \*\*\*\*\*, и **Т. К. Я.**, ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес: гр. София, \*\*\*\*\*, и четиримата чрез адв. С. \*, срещу ответника **И. Н. К.**, ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес: гр. София, \*\*\*\*\*, обективно евентуално и субективно активно съединени осъдителни иски с правно основание **чл. 108 ЗС** за осъждане на ответника да предаде владението върху гараж, построен на 19 кв. м. в поземлен имот с идентификатор \*\*\*\*\*, с административен адрес – гр.София, \*\*\*\*\*, с площ от 573 кв. м. и съседи: имот с идентификатор \*\*\*\*\*; имот с идентификатор \*6; имот с идентификатор \*\*\*\*\*; имот с идентификатор \*\*\*\*\*; имот с идентификатор \*\*\*\*\*; имот с идентификатор \*\*\*\*\*; имот с идентификатор \*\*\*\*\* и на основание чл.537, ал.2 ГПК да бъде отменен нотариален акт за право на собственост върху недвижим имот на основание наследство № \*, том 3\*, рег. № \*, дело № \*\*\*\*\* г., в частта по пункт „Б“ и евентуални иски с правно основание **чл.109 от ЗС** за осъждане на ответника да премахне гараж, построен на 19 кв. м. в поземлен имот с идентификатор \*\*\*\*\* с административен адрес – гр.София, кв. Изток, \*\*\*\*\* с площ от 573 кв. м.

Ищецът \*\*\*\*\* **Т. Я.**, ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес: гр. София, \*\*\*\*\*, видно от приложения по делото препис-извлечение от акт за смърт (л.183) е починал в хода на делото и същият е заместен от своите наследници ищите **Д. К. Я. – Л.а** и **Т. К. Я.**.

Ищите **Л. М. Л.**, **Д. К. Я. – Л.а**, \*\*\*\*\* **Т. Я.** и **Т. К. Я.** Ищите извеждат съдебно предявените субективни права при твърденията, че са съсобственици на поземлен имот с идентификатор \*\*\*\*\* с административен адрес – гр.София, кв. Изток, \*\*\*\*\* с площ от 573 кв. м. и съседи: имот с идентификатор \*\*\*\*\*; имот с идентификатор \*\*\*\*\*; имот с идентификатор \*\*\*\*\*; имот с идентификатор \*\*\*\*\*; имот с идентификатор \*\*\*\*\*; имот с идентификатор \*\*\*\*\*, по силата на наследствено правопримемство от общият им наследодател \*\*\*\*\* **Я.** придобил правото на собственост по силата на реституция по ЗВСОНИ, а ищецът **Л. М. Л.** по силата на договор за покупко–продажба, сключен във

форма на нотариален акт № 94, том 5, рег. \*\*\*\*\* Твърдят, че в имота е изграден гараж с площ от 19 кв. м., за собственик на който е признат ответникът по силата на нотариален акт за право на собственост върху недвижим имот на основание наследство № 29, том 3, рег. № 10613, дело № 0410/2012 г., заедно с апартамент на първия етаж в сградата, заедно с югозападната и югоизточната стаи в сутерена на същата сграда и заедно с ½ идеална част от общите части на сградата и ½ идеални части от правото на строеж върху мястото, в което са построени жилищната сграда и гаражът. Твърдят, че тъй като на ответника не е надлежно учредено право на строеж за изграждане на гаража, по силата на чл.92 ЗС като собственици на земята са придобили собствеността върху гаража, който се владее от ответника, поради което искат да бъде осъден да го предаде. В евентуалност твърдят, че гаражът представлява незаконна паянтова постройка, която пречи на пълноценното ползване и застрояване на имота, поради което, в случай, че не се установи да са собственици на същата искат ответникът да бъде осъден да я премахне.

Ответникът оспорва предявените искове с доводи за неоснователност, изведени при твърдения, че ищите не са собственици на поземлен имот с идентификатор \*\*\*\*\*, тъй като към момента на влизане в сила на ЗВСОНИ имотът, отчужден от наследодателя им не е съществувал реално до размерите, в които е отчужден. Твърди, че към момента на отчуждаване имотът е бил с площ от 680 кв. м., като впоследствие е включен в друг по – голям имот – парцел IV-10 от кв. 70, с площ от 1027 кв. м. по регулационния план от 1948 г., върху който имот на наследодателите на ответника е учредено право на строеж и е построена жилищна сграда, което прави възстановяването недопустимо. В тази връзка твърди, че по силата на договор от 18.10.1956 г. за отстъпване право на строеж върху държавна земя на наследодателите ѝ е учредено право на строеж върху 516 кв. м., представляващи ½ от парцел IV за построяване на жилищна сграда, което е реализирано и на 16.05.1960 г., с другия суперфициар, Димитър Велков, е сключен договор за доброволна делба, по силата на който наследодателите му са получили в дял първия етаж на сградата. През 1967 г. твърди, че съсобствениците подписват нотариално заверено споразумение, с което Димитър Велков се съгласява да разреши на Никола Колев да изгради гараж в парцела, а с протокол № 6 от 31.03.1969 г. ИК на ЛРНС учредява право на строеж на гаражна клетка в двора на същата сграда, което е реализирано през същата година като е изградена масивна конструкция. В условията на евентуалност релевира възражение за изтекла придобивна давност, изведено при твърдения, че родителите ѝ са владели гаража от 1969 г., а след смъртта им тя е продължила владението до 2022 г., поради което от 1992 г., когато е влязъл в сила ЗВСОНИ, е изтекъл срок по – дълъг от 10 г., в евентуалност, че е придобила по давност ½ ид. ч. от самия поземлен имот, тъй като след сключване на договора през 1956 г. е ограден от наследодателите ѝ, които единствено са били в държане на ключове от единствената врата за достъп, както и са посадили различни разстителни видове. Оспорва евентуалния негативен иск като неоснователен при твърденията, при които е изведена защитата по ревандикационния иск.

**Съдът, като взе предвид становищата на страните и прецени събраните по делото доказателства, намира за установено следното от фактическа страна:**

По делото е представено Удостоверение за наследници № 000221/11.03.2004 г., издадено от СО – район „Триадица“ (л.10), видно от което \*\*\*\*\* е починал на 24.06.1992 г. и е оставил за наследници преживялата си съпруга \*\*\*\*\*, дъщеря \*\*\*\* Я. и син Г. \*\*\*\*\*.

Видно от приложеното по делото Удостоверение за наследници № 005725/30.09.2011 г., издадено от СО – район „Слатина“, \*\*\*\*\* е починала на 07.07.2006 г. и е оставила за наследници дъщеря \*\*\*\* Я. и син Г. \*\*\*\*\*.

По делото е приложено и Удостоверение за наследници с изх. № 0038/10.01.2022 г., издадено от СО – район „Изгрев“, от което се установява, че \*\*\*\*\* Я. е починала на 10.12.2021 г. и е оставила за наследници ищите \*\*\*\*\* Т. Я. – преживял съпруг, Д. К. Я. – Л.а и Т. К. Я. – дъщери.

Представен Нотариален акт за продажба на недвижим имот Том VI, № 167,

регистър 1195 от 10.05.1938 г., по силата на който наследодателят на ищите \*\*\*\*\* е придобил недвижим имот, представляващ парцел XII от кв. 70 с площ от 920 кв.м. и парцел II от кв. 70 с площ от 635 кв.м. по плана на кв. „Царица Йоана“, които са част от урегулирано място в местността „Царица Йоана“, цялото с площ от 1937 кв.м., както и записка за вписване на нотариалния акт (л.232-236).

Придобитият на основание горния нотариален акт недвижим имот, представляващ дворно място с площ от 635 кв.м., с Решение № 2170/02.11.1948 г. (л.202) е бил отчужден в полза на държавата и същият е бил актуван с Акт за завземане на недвижим имот от държавата (л. 203).

По делото са представени скици на имота от 1992 г. и 1996 г., от които е видно изменението на площта на имот

Представена е справка, издадена от ТОА „Изгрев“ за състоянието на дворно място от 635 кв.м.

Първоначално със Заповед № РД-57-186/14.02.1994 г. е отказано отписването на имота от актовете книги за държавна и общинска заповед, но същата е отменена със Със Заповед № РД 57-623/27.04.1994 г. на Кмета на Столична голяма община, с която е отменена Заповед № РД-57-14.02.1994 г. като неправилно издадена и на основание чл. 1, ал. 1 от ЗВСОНИ и чл. 88, ал. 4 от Наредбата за държавните имоти е наредено да се отпише от актовете книги за държавна и общинска собственост в ТОА „Изгрев“ акт № 2373 (1530;8497)/18.10.1949 г. и да се предаде на наследниците на \*\*\*\*\* недвижим имот, представляващ северната част от парцел XX-759 (стар имот пл. № 10) с площ от около 450 кв.м. с осигурен достъп с ширина 3 м (с площ около 80 кв.м.) в източната страна на парцела, находящ се в кв. „Изгрев“, м. „Изток-изток“, кв. 70. В заповедта е посочено, че в останалата част от имота е отстъпено право на строеж на трето лице и е реализирано.

По делото е представена Заповед № РД-50-09-114/13.04.1989 г., с която е одобрен застроителния план на ж.к. „Изток“, както и регулационния и кадастрален план на ж.к. „Изток“, както и Заповед № РД-09-50-244/30.03.2001 г., на Кмета на СО, с която е одобрено частично изменение на застроителния план за парцели XX и XXI от кв. 70а, м. „Изток“, както и за частично изменение на регулационния план на м. „Изток“, кв. 70а, като от парцел XX-759 се образуват парцели: XX-759 и парцел XXI-1453 и улица – тупик. Срещу посочената заповед е постъпила жалба на \*\*\*\*\* и И. Н. Господинова, която е отхвърлена с Решение от 10.02.2005 г. по адм.д. № 152/2002 г. по описа на СГС и потвърдено с Решение на ВАС от 21.06.2005 г. по д.№4428/2005 г. ( л.214-226).

Представен е по делото Нотариален акт за собственост върху недвижим имот на основание чл. 1 ЗВСОНИ акт № 023, том VI, рег. № 511, дело № 021 от 24.02.2006 г., по силата на който са признати за собственици \*\*\*\*\* , на основание чл. 1 ЗВСОНИ, прекратяване на СИО и наследство на 4/6 ид.ч., \*\*\*\*\* Я., на основание чл. 1 ЗВСОНИ и наследство на 1/6 ид.ч. и Г. \*\*\*\*\* , на основание чл. 1 ЗВСОНИ и наследство на 1/6 ид.ч. на следния недвижим имот, находящ се на адрес: гр. София, ул. „Антон П. Чехов“ № 35, а именно УПИ XXI-1453 в кв. 70а по плана на гр. София, местност „Изток“, целият с площ от 450 кв.м. при граници по скица: УПИ XX-769, УПИ II-760; УПИ III-761, УПИ V-759 и УПИ I за ОЖС от същия квартал.

Видно от приложения по делото Нотариален акт за продажба на недвижим имот № 94, том V, рег. № 16843, дело № 0817/2011 г., на 06.10.2011 г. Г. \*\*\*\*\* е продал своята 1/2 ид. част от поземлен имот, представляващ имот с пл. № 1453, в кв. 70а, по плана на гр. София, местност „Изток-Изток“, с площ от 530 кв.м., за който съгласно дворищната регулация, утвърдена със Заповед №№ РД-50-09-114/1989 г., РД-09-11/1995 г. и РД-09-50-244/2001 г. е отреден за УПИ XXI-1453, в кв. 70а по плана на гр. София, местност „Изток“, целият с площ от 450 кв.м., при граници по скица: улица-тупик, УПИ XX-769, УПИ II-760; УПИ III-761, УПИ V-759 и УПИ I за ОЖС.

По делото е представена и Скица на поземления имот № 15-340015/23.04.2020 г., съгласно която имот с пл.№ 1453 от кв. 70 а, съгласно кадастралната карта и кадастрални регистри, одобрени със Заповед № РД18-95/18.12.2015 г. на

изпълнителния директор на АГКК представлява поземлен имот с идентификатор  
\*\*\*\*\*, с адрес: гр. София, \*\*\*\*\*, с площ 573 кв.м. и съседни: \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*,  
\*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\* и \*\*\*\*\*.

По делото е представено и Удостоверение за сключен граждански брак № 250557/06.10.2001 г. на СО – район „Оборище“, видно от което ишците Л. М. Л. и Д. К. Я. са сключили граждански брак на 06.10.2001 г.

Видно от приложенията по делото Нотариален акт за право на собственост върху недвижим имот на основание наследство \*\*\*\*\* ответницата И. Н. К. е призната за собственик на основание наследство на Апартамент, на първи етаж в жилищна сграда, находяща се в гр. София, \*\*\*\* както и на гараж, находящ се в двора, построен на 19 кв.м./разрешено застрояване на 25 кв.м. заедно с ½ ид.ч. върху правото на строеж върху мястото, върху което са построени сградите, съставляващо парцел XV-10, кв. 70, местност „Изток – II етап).

Приложено е по делото Договор за отстъпване право на строеж върху държавна земя от дата 18.10.1956 г. (л.78-79), въз основа на който на наследодателите на ответницата – \*\*\*\*\* и \*\*\*\*\* е отстъпено право на строеж държавно урегулирано място от 516,50 кв.м., съставляващо ½ ид. ч. от парцел IV в кв. 70, местност „Сталин“, София за построяването на жилищна сграда, съобразно одобрен план, като сградата да се застрои в частта към пар. I. (л.78-79).

С договор за доброволна делба на ползуването върху дворно място, сключен на 16.05.1960 г. между \*\*\*\*\*, от една страна и наследодателите на ответницата – \*\*\*\*\* и \*\*\*\*\*, от друга страна, по силата на който на \*\*\*\*\* и \*\*\*\*\* е разпределено ползването на югоизточната част от дворното място, находящо се \*\*\*\*\*, образуващо парцел IV от кв. 70, цялото с площ от 1033 кв.м. (л.80)

С договор за доброволна делба на жилищна сграда, построена върху дворно място от 26.05.1960 г., сключена между \*\*\*\*\*, от една страна и наследодателите на ответницата – \*\*\*\*\* и \*\*\*\*\*, от друга страна, въз основа на който \*\*\*\*\* и \*\*\*\*\* са получили в дял първият етаж над сутерена, югозападната и югоизточната стая от сутеренния етаж. (л.81-82)

По делото е представено и Споразумение от 19.06.1967 г. с нотариална заверка на подписите, сключено между \*\*\*\*\*, от една страна и наследодателите на ответницата – \*\*\*\*\* и \*\*\*\*\*, с което страните се съгласяват да бъдат извършени различни подобрения в имота, същият да бъде ограден и в полза на \*\*\*\*\* и \*\*\*\*\* да бъде разрешено от техническите власти построяването на гараж за лека кола в съсобствения парцел на територията на частта, която се ползва от Димитър Велков или върху частта, която е определена за общо ползване. (л.83-84)

Представено е Решение от 28.02.1969 г., одобрено от зам. председателя на ИК на Ленински РНС за отстъпване на \*\*\*\*\* на ул. „Антон Чехов“ № 3 правото на строеж на гаражна клетка в двора на същата сграда, построена на основание отстъпено право на строеж, парцел XV-10, кв. 70, в м. „Изток II етап“, върху 25 кв.м. (л. 86), както и Протокол № 6/31.III.1969 г. ( л.87).

Видно от приложеното Удостоверение за наследници, издадено от СО – район „Изгрев“ (л.90) \*\*\*\*\* е починал на 03.03.1979 г., като е оставил за наследници съпруга \*\*\*\*\* (починала на 03.05.2011 г.) и ответницата И. Н. К. – дъщеря.

По делото е представена комбинирана скица за пълна или частична идентичност на парцел XV-10 от кв. 69 по стар регулационен план на Ж.к. „Изток – 2-ра част“.

По делото е представена Заповед № 18-9009-25.09.2020 г. на Началника на СГКК, с която е отказано изменение КККР на гр. София, ЕКАТТЕ 38135, община Столична, одобрена със заповед № РД-18-95/18.12.2015 г. на изпълнителния директор на АТКК, съгласно скица-проект № 15-426611-26.05.2020 г., състоящо се в нанасяне на сграда с идентификатор \*\*\*\*\*.1, представляваща гараж, находящ се в парцел XV-10, кв. 70, м. „Изток – II етап“, гр. София, район „Изток, ул. „Антон П. Чехов“. ( л.154-161).

Срещу заповедта е подадена жалба от ответницата И. К., която с Решение №

7632/12.12.2022 г. по дело № 10850/2020 г. е отхвърлена (л.246-253).

От заключението по приетата съдебно-техническа експертиза, изготвена от инж. С. Б. К., се установява, че процесният гараж, изграден в поземлен имот с идентификатор \*\*\*\*\* представлява масивна едноетажна постройка с дървени покривни греди и бетонови колони, покрит от външната си страна с дървена ламперия. Покривът е двускатен, дървена конструкция с лек наклон, покрит с марсилски керемиди. Сградата е трайно прикрепена към земята и служи като гараж и стопанска постройка. Вещото лице е заключило, че съгласно „Условни знаци за кадастрални планове на населени места и незастроени терени“, издадени 1993 г. вида на процесната сграда представлява „стопанска постройка-масивна-каменна, тухлена“. Изготвило е скица- Приложение 4, видно от която процесния гараж попада в обхвата на ПИ 1453, идентичен с ПИ с идентификатор \*\*\*\*\* и идентичен с УПИ Х-1453 по действащия към момента регулационен план. Вещото лице е изчислило стойността на разходите за разрушаване на процесния гараж и извозване на отпадъците, съгласно нормативите на СЕК, а именно 948,27 лв. Въз основа на наличните по делото документи, вещото лице е установило, че гаражът е бил построен между 1970-1980 г., като материалите за изграждането му и състоянието на гаража съответстват на този период, т.е. гаражът е съществувал в имота на ищците към момента на влизане в сила на ЗВСОНИ. Имот с идентификатор \*\*\*\*\* е с площ от 573 кв.м., отнетият през 1949 г. имот е представлявал парцел II-206 по регулационния план от 1966 г., който е бил придобит от наследодателя на ищците по силата на НА от 1938 г. От приложената на л. 92 по делото комбинирана скица, вещото лице заключава, че имотът на ищците с идентификатор \*\*\*\*\* по настоящите КKKP е частично идентичен с парцел II-206 по регулационния план от 1933 г. Вещото лице е изготвило скица – Приложение 6 към СТЕ, на която с оранжева линия е показана границата на парцел II-207 от кв. 70 по регулационния план от 1933 г., който парцел наследодателят на ищците е закупил с НА от 1938 г., а с червена линия и червена шриховка е показан процесния по делото гараж. Вещото лице е установило, че след отчуждаването на имота през 1948 г. са извършвани множество промени в регулационните отреждания за квартала, но видно от комбинираната скица на л. 92 по делото, границите на парцелите, съответстващи на процесния имот не са се променяли много след увеличаване на ширината на парцел IV-10 от кв. 70 по плана от 1948 г. спрямо парцел II-206 по плана от 1933 г. и увеличаването на дълбочината на парцел XV-10 от кв. 70 по регулационния план от 1967 г. С изменението на регулационния план от 2001 г. УПИ ХХ-759 е разделен на УПИ ХХ-759 (нов, УПИ ХХI-1453 (за имота на ищците) и улица – тупик. С действащия регулационен план УПИ ХХ-759 е станал УПИ IX-759, като границата на двата УПИ са идентични, а УПИ ХХI-1453 е обединен с улица – тупик в един УПИ Х-1459. Към момента имотът на ищците представлява ПИ с идентификатор \*\*\*\*\* с площ от 573 кв.м., за който е отреден УПИ Х-1453 от кв. 70, а имотът на ответниците представлява ПИ с идентификатор \*\*\*\*\* с площ от 403 кв.м., за който е отреден УПИ IX-1453 от кв.70. Поставената от ищеца Л. през м. май 2020 г. лека телена ограда е по границата на УПИ Х-1453 от кв. 70 по действащия регулационен план, на място частта от оградата покрай гаража липсва. Тази ограда засяга част от входната врата по южната граница на имота, чрез която се достига до гаража и пречи на ползването на имота и гаража. Достъпът до имота на ответника (до гаража) се осъществява през двойна гаражна врата по южната граница на имота, а достъпът до имота на ищците се осъществява от новопостроената метална врата в оградата от 2020 г., също от ул. „Чехов“.

От приетата по делото повторна съдебно-техническа експертиза, изготвена от инж. Г. К. Й., което съдът възприема изцяло като обективно, компетентно и професионално изготвено, се установява, че конструкцията на процесния гараж, изграден в поземлен имот с идентификатор № 68134.802.1443 представлява сбор от самостоятелни строителни елементи, като тухлени стени с дебелина около 15 см. с мазилката, стоманобетонови колове за ограда без връзка с металните тръби и покриви, метални тръби поставени върху зидарията вместо пояси или греди, дървени ферми лежащи върху тухлените зидове, които са изработени без проект, с който да е определено носещото сечение на съставните им елементи. Същите са сериозно

провиснали в средната си част и е въпрос на време да не могат да понесат товарите от сняг и вятър. Може да се приеме, че постройката е трайно закрепена към земната основа, тъй като е изградена върху бетонова подложка изпълнена без наличие на фундамент. Същата се използва за гараж. Вещото лице е заключило, че поради липсата на фундамент, колони, пояси или греди, може да се приеме, че няма носеща конструкция по смисъла на нормативните актове. От наличието на частични (прекъснати) тухлени стени с дебелина около 15 см с мазилката, поставени стоманобетонени колове в процепа между тухлените стени без връзка с пода и покривната конструкция, провиснала покривна конструкция, наличие на елементи от дървена носеща конструкция като диагонали и вертикали, изпълнени от дървени талпи не може да се направи достатъчно достоверен извод, дали постройката е полумасивна или паянтова, поради наличие на елементи и от двете категории. Вещото лице приема, че след сравняване с условните знаци на кадастралните планове (л. 151 от делото), вещото лице приема, че постройката е паянтова. В съдебно заседание вещото лице посочва, че основата на постройката е изпълнена от самостоятелни, несвързани помежду си едри камъни, върху които е излята бетонова смес и по този начин постройката е трайно прикрепена към земята, но липса ивичен фундамент, който служи за поемане на товарите и осигуряване издръжливостта на постройката. Видимо покривната конструкция се носи от остатъци от първоначално изградената конструкция с дървени колони. Видими са части от разпонки, които свързват напречната дървена греда с колоните, които са в стената. Покривната конструкция не лежи върху тухлените стени. В полумасивните сгради вътрешните стени следва да бъдат изградени без носещи колони и с пълнеж, а в случая външните стени са без носещи колони и за това вещото лице заключава, че постройката е по-скоро паянтова.

В хода на делото са събрани гласни доказателства, посредством разпита на свидетелите Любка Иванова Димитрова, Кристиан Гев Топалов, Стойко Стойков Долчинков и Иван Николов Стойнов.

В своите показания св. Димитрова изнася данни, че познава И. К. и нейното семейство от 1964 г. чрез неговите родители. Посещавал е къщата, която се намира на ул. „Чепов“ няколко пъти. През 1968 г. заедно със съпруга си и родителите на свидетеля отишли на рожден ден на И., който бил на 17.08. Вторият път свидетелката отишла с нейния съпруг, който трябвало да помага за изграждането на гаража вътре. В гаража имало кола бял „Москвич“ и вътре беше с тухли, измазано, а отвън с дъски, покрива с керемиди, а гаражът бил с дървена врата. Тази година отново ходила на рожден ден и видяла, че гаражът си е там. Сега бил изолиран и половината част изкъртена, покривът е същият – стари керемиди, и врата е същата. Колата е била на родителите на И.. През годините винаги бил ползван. Около гаража имало дръвчета – две круши, череша и ябълка. До гаража се влиза от самата ул. „Чехов“, където има двойна врата, която води към къщата. От началото през 1964 г. оградата била дървена и уличната врата също била дървена. През 1968 г. се изграждала телена мрежа с бетонни колци, която и в момента я има. В имота има дворно място, където седели на масичка и столчета. Свидетелката заявява, че мъжът ѝ не е помагал за изграждането на гаража, а изнасял тухли и желязо от него, но е виждала строителя да носи тухли, вар, пясък през 1969 г. Пред гаража имало мрежа, която пречи на достъпа до гаража.

В своите показания св. Долчинков изнася данни, че познава И. от 1976-1978 г., живее на ул. „Чехов“, а свидетелят живее диагонално на нейния имот. През 1976-1978 г. в имота на И. имало масивен гараж, където баща ѝ си паркирал лек автомобил „Волво 244“, който гараж си съществува и до днес и в същия вид. Периодично се среща със съпруга на И. – Пепи и си ходят на гости. Гаражът не е ползван от друг. Преди 2-3 години се появила някаква вътрешна, междинна ограда. През годините дворът се ползвал от И. и съпругът ѝ, сажали малини, ягоди, домати. Ограда имало отвсякъде, като старата ограда била изградена от бащата на И.. От към улицата има две врати, едната е пешеходна врата, а другата е гаражна врата и днес ги има без промяна. От вътрешната страна на гаража има тухлена стена и изглежда по същия начин. Имало още едно семейство на втория етаж – Велкови, които живеели там, но свидетелят не ги е виждал да ползват двора. Не е виждал стоежа на гаража, но през 1976-1978 г. имал приятелка, която живеела под наем в къщата на И. и често я посещавал. За последно

ходил в имота в дни преди разпита и посетил гаража. Мрежата е до вратите на гаража, но пред вратите няма мрежа и мрежата не възпрепятства достъпа до гаража, тъй като стига до врата на гаража.

В своите показания св. Топалов изнася данни, че познава И. К. и родителите ѝ, живее по диагонал на нейния имот, родителите си ходили на гости и от там се познавали, към момента също поддържат контакт. Знае гаража от 50 години, в който държали една от първите коли – „Москвич“, след което бащата на И. заминал за Аржир и от там купил друга кола „Волво“, която също стояла в гаража. Гаражът изглежда по същия начин, липсвали само няколко дървета, които са изсъхнали. Преди 2-3 години се появила ограда, едно от лицата, които претендирали да е собственик на имота по реституция заградил гаража с ограда и залепил на вратите на гаража табела с надпис „Това е бараката на Любо“. Никой не е имал достъп до гаража, освен И.. Оградата била поставена така, че гаражът да не може да се ползва и били поставени камери. След това самият Любо премахнал оградата пред гаража. Спомня си, че И. и нейните родители си сажали малини и угоди, имало огнище и пейка в двора. Не е виждал други хора. В къщата на втория етаж живеят други хора, но последните години не ги е виждал. Не знае кой е построил гаража, но Кольо го ползвал като свой.

В своите показания св. Стойнов изнася данни, че познава страните по делото – И. от 1979 г., защото тогава заживял на ул. „Чехов“ 37, а г-н Я. и неговите дъщери познава от 1994-1995, когато получили имота по реституция. Имотът бил застроен с двуетажна къща, а зад къщата във вътрешния двор имало дървена барака, покрива на която бил с черна хартия. Няколко години по-късно върху хартията наредили керемиди. От имота на свидетеля има пряка видимост към бараката. В първите години в бараката имало „Волво“, след това към 1980 г. колата изчезнала. Между дъсчената обшивка на бараката им просвет и се вижда, че вътре няма нищо, помещението е празно. Стените откъм дома на свидетеля са същите. През 2021 г. покрай северната част на къщата имало струпани стари тухли и видял, че двама мъже, единият от които Петър, който живее с И. внасяха тези тухли и ги трупяха в този гараж. Оградата е телена, на ромбчета и се вижда всичко през деня. Двуетажната къща е откъм улицата, а бараката се намира на гърба в двора. Г-н Л. довел технически лица да му поставят колчетата и в момента стои телена ограда и коловете са килнати, като влизат в двора. Бараката се намира изцяло в реституираната част – на 5-6 метра от сградата. И към момента се виждат просеки между дървените кофражни дъски. Дървената барака има две дървени врати, които са с обикновен катинар. Преди 7-8 години Петър докарал лек автомобил „Пежо“, но не го паркирал в гаража, а стояло пред къщата. Не знае дали капе от покрива.

**При така установеното от фактическа страна, съдът достигна до следните правни изводи:**

За уважаването на предявения ревандикационен иск в тежест на ишците е да докажат, че към момента на влизане в сила на ЗВСОНИ имотът, отчужден от общият им праводател, не е бил застроен, или че макар да е бил застроен, от останалата незастроена част може да се обособи самостоятелен имот, съобразно правилата на ЗУТ, както и че тази част е идентична с процесния имот, а ищецът Л., следва да докаже и факта на сключен, по отношение на този имот, договор за покупко-продажба.

Ишците Д. Я. – Л.а и Т. К. Я. основават правото си на собственост въз основа на реституция по ЗВСОНИ и наследство от общия им наследодател \*\*\*\*\*.

Предпоставките за възстановяване на собствеността върху недвижимите имоти по ЗВСОНИ са следните: 1) имотът да е бил собственост на лицето, което претендира да е правоимащо за възстановяване на собствеността, в случая физическо лице, собственик към момента на одържавяването; 2) имотът да е бил одържавен по някой от нормативните актове, конкретно посочени в чл. 1, ал. 1 и чл. 2, ал. 1 ЗВСОНИ; 3) за отчуждения имот да не е получено обезщетение; 4) към датата на влизане в сила на закона имотът да се намира в собственост на държавата, общините, обществени организации или техни фирми и ЕАД по чл. 61 от ТЗ и 5) имотът да съществува реално до размерите, в които е отчужден.

При съвкупния анализ на събраните по делото доказателства, съдът намира, че

са доказани първите четири предпоставки за възстановяване на процесния имот. Така от представените по делото доказателства може да се обоснове извод за съществуващото право на собственост на наследодателя \*\*\*\*\* върху недвижим имот, представляващ парцел II от кв. 70 с площ от 635 кв.м. по плана на кв. „Царица Йоана“, който е част от урегулирано място в местността „Царица Йоана“, цялото с площ от 1937 кв.м., което е придобил въз основа на Нотариален акт за продажба на недвижим имот Том VI, № 167, регистър 1195 от 10.05.1938 г. В този смисъл от заключението по първоначалното СТЕ се установява частична идентичност на горния имот с имот с идентификатор \*\*\*\*\* с площ от 573 кв.м., съгласно актуалния КKKP, като промените в площта в конкретния случай са без правно значение с оглед изменението на регулационните планове в годините (в този смисъл Решение № 154 от 21.01.2019 г. по гр. д. № 500/2018 г.).

По делото беше доказано също така, че с Решение № 2170/02.11.1948 г. този имот е бил отчужден в полза на държавата на основание чл. 11 от Закона за отчуждаване на едрата градска покрита недвижима собственост, изрично посочен в чл. 1, ал. 1 ЗВСОНИ и същият е бил актуван с Акт за завземане на недвижим имот от държавата. Ответникът не е въвел такова възражение, а и по делото липсват данни за отчуждения имот да е получено обезщетение. В този смисъл в Решение № 2170/2.11.1948 г. е отразено „за определяне на обезщетение“, от което отбелязване не би могло да се направи извод за определянето и получаването на такова обезщетение.

Налице е и четвъртата предпоставка, а именно към датата на влизане в сила на закона имотът да се намира в собственост на държавата, общините, обществени организации или техни фирми и ЕАД по чл. 61 от ТЗ. Към момента на влизане в сила на ЗВСОНИ имотът е бил актуван с Акт за завземане като държавен имот и липсват данни за неговото отчуждаване.

По отношение на петата предпоставка, а именно имотът да съществува реално до размерите, в които е отчужден и по отношение на който въпрос се концентрира спора между страните, следва да се извърши преценка за неговото застрояване. При наличието на частично застрояване на отчуждения имот, какъвто е и настоящия случай, се възстановява правото на собственост, когато от незастроената част може да се обособи самостоятелен имот, а за имоти в регулация – самостоятелен дворищнорегулационен парцел при спазване на изискванията на ЗТСУ (отм.) и нормативните актове по приложението му, като в този случай се реституира незастроената част (в този смисъл Тълкувателно решение № 1 от 17.05.1995 г. по гр. д. № 3 / 1994 г. на ОСГК на ВС, б. А, т. 2., Решение № 22 от 21.02.2012 г. по гр. д. № 693 / 2011 г., ВКС, II г.о.).

В този смисъл от представените по делото писмени доказателства и заключението по първоначалната СТЕ и приложената л. 92 комбинирана скица се установява, че имот с идентификатор \*\*\*\*\* с площ от 573 кв.м. по настоящия КKKP е частично идентичен с отчуждения от наследодателя на ищите имот, представлявал тогава парцел II-206 по регулационния план от 1933 г.

Не е спорно по делото, че по отношение на част от същия имот с договор от 18.10.1956 г. в полза на наследодателите на ответницата – \*\*\*\*\* и \*\*\*\*\* е било отстъпено право на строеж върху ½ от парцел IV-70, м. Сталин на жилищна сграда, съгласно одобрен план. Съдът намира, че при съвкупния анализ на представените по делото доказателства, в това число писмени, гласни и от приетото заключение на СТЕ, се установи, че правото на строеж по отношение на жилищната сграда е реализирано, като след делба наследодателите на ответниците са станали изключителни собственици на първия етаж, а по силата наследственото правоприемство собствеността е придобита от ответницата И. К.. Освен това материалноправното положение на построената в застроената част от отчуждения имот сграда не е предмет на настоящия спор, доколкото ищите заявяват собственически права върху другата част от имота, която не е заета от процесната сграда.

По делото е установено също така, че в другата част на имота, незает от построената от наследодателите на ответника сграда, е ситуиран гараж, построен от наследодателите на ответниците, като основания спор между страните се свежда до



това дали този гараж представлява строеж, който е пречка за възстановяване на частта от поземления имот, в която е ситуиран гаража с оглед липсата на строителни книжа за него и статута му на постройка от допълващото застрояване.

На първо място следва да се отбележи, че пречка за възстановяване на отнет имот по реда на чл. 1 ЗВСОНИ и всеки строеж, реализиран след отчуждаването на имота и преди влизане в сила на реституционния закон, с изключение на хипотезата на чл. 2, ал. 1 ЗВСОНИ, какъвто не е настоящия случай. Когато съдът преценява дали с оглед извършено след одържавяването строителство имотът реално съществува като обект на собственост до размерите, в които е бил отчужден, е без значение формалният статут на застрояването и в частност дали същото е разрешено като временно строителство по чл. 120, ал. 4 от ППЗТСУ (отм.). От значение е единствено преценката дали построената сграда представлява по своите характеристики и съобразно предвижданията по застроителния и регулационния план временно строителство или недвижима вещ по смисъла на чл. 110 ЗС - трайно прикрепена към земята по начин да не може да се отдели без нарушаване целостта на конструкцията, независимо как е осъществено прикрепването – в този смисъл е постановеното Решение № 60 от 09.05.2018 г. по гр. д. № 3140/2017 г. на ВКС, II го. Законността на строителството е от значение само по отношение на недвижими имоти, подлежащи на възстановяване на предвиденото с § 1, ал. 2 ПЗР на ЗОСОИ реституционно основание (чл. 2, ал. 2 ЗВСОНИ), но не и по отношение на имоти, подлежащи на възстановяване на основание чл. 1 ЗВСОНИ. Предвид изложеното по-горе съдът намира, че въпросът за законността на построенния гараж няма правно значение в конкретния случай и няма да доведе до настъпване на реституционния ефект по ЗВСОНИ само на това основание.

Ето защо съдът следва да обсъди статута на постройката и нейния характер, който беше изяснен от заключението на първоначалната и повторната СТЕ. Съгласно заключението на първоначалната СТЕ, процесният гараж съгласно Раздел III, чл. 18 от „Условни знаци за кадастрални планове на населените места и незастроените терени“, издадени 1993, представлява „стопанска постройка – масивна, каменна, тухлена“. Вещото лице по повторната СТЕ е констатирало, че при процесния гараж е паянтова постройка, доколкото наличието на конструктивни елементи като тухлени стени с дебелина 15 с, стоманобетонни колове за ограда, метални тръби и дървени ферми не могат да се приемат като елементи от конструкцията на масивна постройка, поради обстоятелството, че всеки един от тях работи самостоятелно. Предвид противоречивите заключения на двете вещи лица, съдът следва да кредитира едно от тях по отношение на въпроса относно конструкцията на сградата, като съдът намира за обосновано и поради това вярно заключението на вещото лице инж. Г. К. Й., поради което го възприема изцяло. Това вещо лице е констатирало всички елементи, използвани при изграждането на процесната постройка, изяснил е техническите изисквания за масивни, полумасивни и паянтови сгради. В този смисъл и съдът като съобрази, че по отношение на процесната постройка липсва ивичен фундамент, който е необходим за изграждането на масивна постройка, както и, че отделните елементи не са свързани помежду си, липсват и външни носещи стени, характерни за полумасивните сгради. Следователно построенния гараж представлява паянтова сграда. Следва да се отбележи, че заключението на вещото лице по първоначалната СТЕ, че процесната сграда е масивна не е обосновано, като вещото лице не посочило конкретно на основание какви данни е направило извод за масивност на постройката. Въпреки това и двете вещи лица са заключили, че процесния гараж е трайно прикрепен към земята, от което може да се обоснове извод, че при отделянето му същият няма да запази целостта и характеристиките си, следователно не е преместваем обект. Поради изложеното следва да се приеме, че процесният гараж притежава характеристиките на недвижима вещ по смисъла на чл. 110 ЗС предвид събраните по делото доказателствата, установяващи трайна връзка с терена, осъществена с бетонна подложка, послужила за основа на сградата. Въз основа на всичко изложено съдът приема, че е налице застрояване на отчуждения от наследодателите на ищците недвижим имот в частта, в която е ситуиран процесния гараж.

Същевременно съдът отчете, че въпреки липсата на строителни книжа за процесния гараж, при съвкупния анализ на събраните гласни доказателства

посредством разпита на свидетелите и представения по делото договор за отстъпено право на строеж от 28.02.1969 г., може да се обоснове извод, че гаражът е построен в периода 1969 – 1970 г. Всички свидетели са възприели за първи път съществуването на процесния гараж в различни години, но всичките преди приемането на ЗВСОНИ, поради което следва да се приеме, че гаражът е бил изграден въз основа на отстъпеното правото на строеж преди влизане в сила на реституционния закон.

Въз основа на всичко изложено съдът намира, че не са налице предпоставките за възстановяване на отчуждената от наследодателите на ишците собственост по отношение на частта от имота, която е заета от построения от наследодателите на ответника гараж, доколкото застрояването на имота, респективно част от него е пречка за настъпване на реституционния ефект.

Следователно по делото не е доказано притежаваното от ишците право на собственост върху земята, върху която е ситуиран процесния гараж, поради което в случая разпоредбата на чл. 92 ЗС не намира приложение, поради което следва да се приеме, че ишците не са собственици на процесния гараж на соченото основание. Казаното се отнася и за ищеца Л. М. Л., придобил идеални част от поземления имот, чрез договор за покупко-продажба от Г. Панайотов Карелов, последния легитимиращ се като собственик отново въз основа на реституция по ЗВСОНИ и наследствено правоприемство, доколкото неговият праводател не е бил носител на правото на собственост върху частта, в която е ситуиран процесния гараж.

В допълнение следва да се посочи, че дори да се приеме, че ишците са собственици на процесната част от поземления имот, върху която е ситуиран гаража, за построяването му е надлежно отстъпено право на строеж преди влизане в сила на ЗВСОНИ, респективно в момент, в който държавата се е легитимирала като собственик на имота, следователно ответникът е станал собственик на построеното въз основа на отстъпеното право на строеж, като новия собственик на земята е длъжен да се съобрази с това право.

Предвид извода на съда, че ишците не са доказали правото си на собственост върху процесния гараж, и приетото от съда, че ответникът се легитимира като негов собственик на основание наследствено правоприемство и надлежно учредено право на строеж, то съдът не следва да разглежда възражението на ответника за придобиване на процесния гараж по давност.

Въз основа на изложеното по-горе предявеният иск с правно основание чл. 108 ЗС следва да се отхвърли.

По предявения иск с правно основание чл. 109 ЗС и доколкото е настъпило основанието за неговото разглеждане, съдът намира следното:

Защита чрез негаторния иск е предоставена на собственика, за защита от всяко неоснователно действие и бездействие, осъществявано от трето лице, което ограничава или пречи на собственика да упражнява в пълен обем правото си на собственост. Следователно притежаването на право на собственост е основна предпоставка за реализиране на защитата по чл. 109 ЗС. По-горе бяха изложени подробни мотиви за това, че ишците не се легитимират като собственици върху поземления имот, в който е ситуиран гаража на ответника, което на самостоятелно основание води до неоснователност на предявения иск. Освен това, следва да се държи сметка за това, че абсолютния характер на правото на собственост, законодателят допуска в определени хипотези правото на собственост или някое от неговите правомощия да търпят ограничение, като например по силата на сервитутно право или друго ограничено вещно право. Правото на строеж, като ограничено вещно право, се състои във възможността да се придобие собственост върху сграда, построена върху чужда земя и да се ползва чуждата земя, доколкото е необходимо за използване на сградата според нейното предназначение. При реализирано право на строеж е налице разделна собственост между земята и сградата, като собственикът на земята е длъжен да търпи сградата, както и използването на земята от суперфициарния собственик в рамките на правата по чл.64 ЗС. Действително собственикът на земята може успешно да проведе иск по чл.109 ЗС срещу суперфициарния собственик и да иска събаряне на построената

от него сграда или част от тази сграда, ако въпреки валидно учреденото право на строеж сградата е незаконна и му пречи да упражнява пълноценно правото си на собственост. В случая обаче ищите извеждат ограниченото право на собственост единствено с незаконния статут на сградата, който сам по себе си не може обоснове ограничения, пречене в упражняването на право на собственост.

Поради изложеното предявеният иск с правно основание чл. 109 ЗС следва да се отхвърли.

При този изход на спора и предвид своевременното направено искане в тази насока, ответникът има право на сторените от него разноски, съобразно представения списък по чл. 80 ГПК, за заплатено адвокатско възнаграждение в размер на 2400 лв., по отношение на което ищите са релевирали възражение за прекомерност на размера му, което съдът намира за неоснователно доколкото същото с дължимия ДДС е близко до минималния размер спорен НМАС за всеки един от предявените искове и е съобразен с фактическата и правна сложност на делото – по делото са предявени два иска, проведени са 5 съдени заседание и са извършени множество процесуални действия по събиране на доказателства.

Водим от горното, съдът

## РЕШИ:

**ОТХВЪРЛЯ** предявените от ищите **Л. М. Л.**, ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес: гр. София, \*\*\*\*\*, **Д. К. Я. – Л.а**, ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес: гр. София, \*\*\*\*\* и **Т. К. Я.**, ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес: гр. София, \*\*\*\*\*, и четиримата чрез адв. С. Гервгьовски, срещу ответника **И. Н. К.**, ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес: гр. София, \*\*\*\*\*, осъдителни искове с правно основание **чл. 108 ЗС** за осъждане на ответника да предаде владението върху гараж, построен на 19 кв. м. в поземлен имот с идентификатор \*\*\*\*\* с административен адрес – гр.София, кв. Изток, ул.“Антон П. Чехов“ № 35 с площ от 573 кв. м. и съседи: имот с идентификатор \*\*\*\*\*; имот с идентификатор \*\*\*\*\*; имот с идентификатор \*\*\*\*\*; имот с идентификатор \*\*\*\*\*; имот с идентификатор \*\*\*\*\*; имот с идентификатор \*\*\*\*\*; и на основание чл.537, ал.2 ГПК да бъде отменен нотариален акт за право на собственост върху недвижим имот на основание наследство № 29, том 3, рег. № 10613, дело № 0410/2012 г., в частта по пункт „Б“.

**ОТХВЪРЛЯ** предявените от ищите **Л. М. Л.**, ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес: гр. София, \*\*\*\*\*, **Д. К. Я. – Л.а**, ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес: гр. София, \*\*\*\*\* и **Т. К. Я.**, ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес: гр. София, \*\*\*\*\*, и четиримата чрез адв. С. Гервгьовски, срещу ответника **И. Н. К.**, ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес: гр. София, \*\*\*\*\*, осъдителни искове с правно основание **чл.109 от ЗС** за осъждане на ответника да премахне гараж, построен на 19 кв. м. в поземлен имот с идентификатор \*\*\*\*\* с административен адрес – гр.София, кв. Изток, ул.“Антон П. Чехов“ № 35 с площ от 573 кв. м.

**ОСЪЖДА** **Л. М. Л.**, ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес: гр. София, \*\*\*\*\*, **Д. К. Я. – Л.а**, ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес: гр. София, \*\*\*\*\* и **Т. К. Я.**, ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес: гр. София, \*\*\*\*\*, и четиримата чрез адв. С. Гервгьовски **ДА ЗАПЛАТЯТ** на **И. Н. К.**, ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес: гр. София, \*\*\*\*\*, на основание **чл. 78, ал. 3 ГПК** сумата **2400 лв.** – разноски в производството за адвокатско възнаграждение.

**РЕШЕНИЕТО** подлежи на обжалване пред Софийски градски съд в двуседмичен срок от връчване на препис на страните.

**ПРЕПИС** от решението да се връчи на страните.

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