

РЕШЕНИЕ

№ 12541

гр. София, 14.07.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 35 СЪСТАВ, в публично заседание на седми юни през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: РУМЯНА М. НАЙДЕНОВА

при участието на секретаря СОНЯ Д. КОНСТАНТИНОВА
като разгледа докладваното от РУМЯНА М. НАЙДЕНОВА Гражданско дело
№ 20211110173943 по описа за 2021 година

Производството е образувано по искова молба на П. И. С. против С. К. Д., С. Д. К., К. Д. Д. и Т. З. Д..

Ищцата твърди, че съгласно нотариален акт №**, том *, рег. № ****, дело №***/(дата)г., вх.№*****/(дата)г. на АВ на Нотариус А.М., вписана под №*** в регистъра на НК, с район на действие СРС, била призната за собственик на основание давностно владение и наследство на 1/2 идеална част от УПИ (номер) - (номер), от кв. **, с площ от **** кв.м. Съгласно нотариален акт №**, том *, рег. № ****, дело №***/(дата)г., вх.№*****/(дата)г. на АВ на Нотариус А.М., вписана под №*** в регистъра на НК, с район на действие СРС, ищцата дарила на единия от синовете си Ив. Ст. притежаваната от нея 1/2 идеална част от УПИ (номер)-(номер), от квартал **. Съгласно т. II от акта за дарение, П. С., запазила за себе си пожизнено и безвъзмездно правото на ползване върху дарявания от нея имот. На база запазеното пожизнено право на ползване от 2008 г. до днес ищцата явно и необезпокоявано ползвала имота. Реална част от имот УПИ (номер)-(номер), от квартал **, предмет на гореописаните актове с площ от *** кв.м., както и реална част от имот УПИ (номер)-(номер), от квартал **, с площ от *** кв.м., попадат в границите на ПИ (номер) с площ от *** кв.м. с площ от *** кв.м., съгласно кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД **-*/(дата) г., която част представлявала средната реална част от имота, с трайно предназначение на територията на имота - урбанизирана, с номер по предходен план ****, квартал **, който имот е образуван от реални части от УПИ (номер)-(номер) (собственост на Ив. Ст. Ст.) и УПИ (номер)-(номер), кв. ** (собственост на Ив. Ст. Ст.).

Съгласно съдебно решение от 13.10.2017 г., постановено по гр.дело №26709/2014 г. по описа на СРС, III Г.О., 88-ми състав, потвърдено и допълнено с Решение от 20.11.2019

година, по описа на СГС, по въз.гр.дело №14138 по описа за 2018 г., било прието за установено, че четиримата ответници по настоящата искова молба, по предявен от тях ревандикационен иск по чл. 108 от ЗС, са собственици на имот с площ от около *** кв.м.. при съсед: север - улица, изток - останалата част от УПИ (номер)-(номер), запад УПИ (номер)-(номер) по контура Б-В-Г-Д на указателната скица, юг - средната реална част от имота на ищите, представляващ северната реална част от поземлен имот с идентификатор на имота (номер) по кадастрална карта и кадастрални регистри, одобрени със Заповед № **-* ***/(дата)г. на изп. директор на АГКК, с адрес на имота – (град), (адрес), с площ от *** кв.м., с трайно предназначение на територията на имота — урбанизирана, с номер по предходен план ****, квартал **, парцели (номер), (номер) - (номер), както и на имот с площ от около *** кв.м., при съсед: изток - останалата част от юг - южната реална част от имота на ищите, запад УПИ от поземлен имот с идентификатор на имота (номер) по кадастрална карта и кадастрални регистри, одобрени със Заповед № РД-**-*/(дата)г. на изп. директор на АГКК, с адрес на имота - (град), (адрес), с площ от *** кв.м., с трайно предназначение на територията на имота - урбанизирана, с номер по предходен план ****, квартал **.

Със същото решение ответниците по предявения ревандикационен иск - Г. Ст. Ст. и Ив. Ст. Ст., са осъдени да предадат владението върху двете реални части от двете УПИ-та, в границите на който имот са включени и процесните реални части от *** кв.м, върху които ищцата притежава право на ползване. На основание постановеното съдебно решение, било образувано изпълнително дело № (номер) по описа на ЧСИ Р. М., с район на действие СГС с цел принудително изпълнение на съдебното решение. По изпълнителното дело бил насрочен въвод във владение на имота съгласно приложената покана за доброволно изпълнение, но същият, поради нередовна процедура по призоваване не бил реализиран. На 08.01.2021 г. ищцата на основание чл. 304 от ГПК депозирала молба чрез Софийски районен съд до ВКС за отмяна на влязлото в сила съдебно решение по гр.д. № 26709/ 2014 г във връзка с което е издаден изпълнителния лист, послужил като основание за образуване на изпълнителното дело. Съгласно Определение на ВКС № (номер) от 15.12.2021 г молбата е оставена без разглеждане, тъй като съдът е приел, че ищцата не е обвързана от силата на пресъдено нещо на решението по предявения ревандикационен иск и разполага с друг път за защита на своите права върху имота. П. И. С., като носител на вещното право на ползване върху имота, се явявала трето лице, което не е било конституирано и не е било привлечено като страна по делото и спрямо която постановеното съдебно решение по предявения ревандикационен иск, не формирало сила на пресъдено нещо.

Твърди, че с оглед учреденото й право на ползване ищцата има право на ползване върху процесните части и се явява засегната от влязлото в сила решение на СРС предвид възможността да бъде реализиран въвод във владение от частния съдебен изпълнител. Същата не е била конституирана в съдебното производство по предявения ревандикационен иск, като ползвател на имота, съответно е била лишена от възможността там да защити правото си на ползване.

От момента на дарението на имота със запазване правото на ползване - от 03.11.2008 г. и за

период от още 20 години преди това, ищцата ползвала процесната реална част от имота спокойно и необезпокоявано, упражнявайки добросъвестно давностно владение, поради което било реализирано и това придобивно основание по отношение правото на ползване на част от процесния имот по смисъла на чл.79, ал. 2 от ЗС, а именно - придобиване на право на ползване въз основа на придобивна давност. През целия период - от 2008 г. от момента на учредяване правото на ползване и досега, ищцата заплащала и дължимия данък върху имота.

Моли съда да постанови решение, с което да бъде признато по отношение на ответниците, че ищцата е носител на пожизнено учредено в нейна полза вещно право на ползване върху следния недвижим имот, а именно: 1/2 идеална част от реална част от УПИ (номер)-(номер), от квартал **, с площ от *** кв.м, представляващ средната реална част на поземлен имот с идентификатор (номер) по кадастрална карта и кадастрални регистри, одобрени със Заповед № **-**-*/(дата)г. на изп. директор на АГКК, с адрес на имота - (град), (адрес), с площ от *** кв.м., с трайно предназначение на територията на имота - урбанизирана, с номер по предходен план ****, квартал **, в който имот попадат реални части от УПИ (номер)-(номер) и УПИ (номер)-(номер), кв. **. В условията на евентуалност моли да бъде уважен искът на основание изтекла придобивна давност в полза на ищцата, тъй като същата ползвала имота ясно, несмущавано и необезпокоявано от 2008 г. и до момента на подаване на исковата молба.

С уточнителна молба от 01.03.2022 г. ищцата сочи, че е налице възможност за отнемане на владението ѝ върху частта от имота, върху която има действащо право на ползване, тъй като било образувано изпълнително дело № (номер) по описа на ЧСИ Р. М., с район на действие СГС с цел принудително изпълнение на съдебно решение от 13.10.2017 г., постановено по гр.дело №26709/2014 г. по описа на СРС, III Г.О., 88-ми състав, потвърдено и допълнено с Решение от 20.11.2019 година, по описа на СГС, по въз.гр.дело №14138 по описа за 2018 г. и бил насрочен въвод във владение на имота, но същият не бил реализиран, поради нередовна процедура.

С уточнителна молба от 15.07.2022 г. уточнява границите на процесната реална част, като сочи, че същите са били описани на стр. 3 от обстоятелствената част на исковата молба, като твърди, че е придобила право на ползване на база документи, а в условията на евентуалност на основание изтекла придобивна давност.

Ответниците С. К. Д., С. Д. К., К. Д. Д. и Т. З. Д., в срока по чл. 131 ГПК, са подали отговор на исковата молба. Считат, че искът е недопустим поради факта, че ищцата нямала правен интерес от предявяването му. По отношение на образуваното изпълнително дело № (номер) по описа на ЧСИ Р. М., с район на действие СГС, то не било образувано срещу П. С. и същата няма качеството на длъжник по него. Двете реални части на ответниците продължавали да се владеят от синовете на ищцата - Г. Ст. Ст. и Ив. Ст. Ст., което не се оспорвало и от самата нея. Ответниците имали издаден изпълнителен лист за предаване на владението единствено срещу синовете на ищцата, а не срещу нея. Принудителното изпълнение по изпълнителното дело щяло да бъде за отстраняване на синовете ѝ от двете

реални части на имота на ответниците, които били завладели незаконно. Това не засягало по никакъв начин евентуално претендираното от ищцата право на ползване, нито можело да се приеме за опасност, несигурност или смушаване на евентуално право на ползване на ищцата. Затруднено осъществяване на правата на П. С. не би могло да е налице, тъй като независимо от изхода на делото ответниците са собственици на целия имот с идентификатор (номер) и като такива имали право да бъдат въведени във владение в него на основание изпълнителния лист. Въводът във владение на ответниците не означавало използване на целия имот, а единствено установяване на фактическа власт върху него, каквото правомощие като собственици те притежавали. Липсата на правен интерес за ищцата се доказвал и от това, че дори и при постановяване на решение в нейна полза, то за нея нямало да е налице по-голяма защита. Извършването на въвод не би засегнало правата на ищцата, а единствено на нейните синове, които се опитвали чрез нея да удължат незаконното пребиваване на имота и да избегнат изпълнение на съдебно решение. В поземлен имот с идентификатор (номер) нямало сграда, а същият граничил с имот с идентификатор (номер), който бил собственост на синовете на ищцата и правата й били върху съседния имот, а не върху този на ответниците. Ищцата нямало как да е придобила право на ползване върху 1/2 идеална част от реална част от имота на ответниците, независимо дали чрез правна сделка или по давност, тъй като била налице законовата забрана за придобиване на реално определени части от поземлени имоти в границите на населените места и селищните образувания по чл.200 от ЗУТ. В случая ставало въпрос за реална част с площ от *** кв.м., която дори нямала лице и излаз към улица, а се намира в средата на имот с идентификатор (номер). Освен това реалната част се намирала във вилна зона. Въпросната реална част от около 250 кв.м. не би могла да бъдат придобита по давност поради съществуващите законови забрани за това. Ищцата нямало как да е осъществявала правомощията на правото на ползване в реалната част от имота на ответниците, тъй като тази част се владеела и ползвала от синовете й, което било доказано с влязло в сила съдебно решение. В случай, че ищцата е осъществявала някаква фактическа власт върху имота, то това нямало как да е била фактическата власт на ползвател, а евентуално друг вид ползване. С оглед на изложеното молят исковете да бъдат отхвърлени.

Софийски районен съд, като прецени всички доказателства и доводи на страните съгласно чл. 235, ал. 2 от ГПК, намира за установено от фактическа страна следното:

Видно от нотариален акт № (номер)/(година)г. П. И. С. е призната за собственик на основание давностно владение и наследство на ½ ид. ч. от УПИ (номер)-(номер), от кв. **, по плана на в.з. „вилна зона” с площ от ***** кв. м.

Като доказателство по делото е приет нотариален акт № **/****г. на нотариус Микова, видно от който П. И. С. е дарила на Ив. Ст. Ст. собствената си ½ ид. ч., придобита по наследство и давностно владение, а Г. Ст. Ст. е дарил на Ив. Ст. Ст. собствената си ¼ ид. ч. от УПИ (номер)-(номер), от кв. **, по плана на в.з. „вилна зона” с площ от **** кв. м. П. С. си е запазила правото на пожизнено и безвъзмездно ползване върху дарения имот.

По делото е представено решение от 20.11.2019г. по гр. д. № 14138/2018г., с което е потвърдено решение от 13.10.2017г. по гр. д. № 26709/2014г. на СРС, 88 с-в, също приложено по настоящето дело, с което съдът е признал за установено, че ответниците по настоящето дело са собственици на имот с площ от около *** кв. м., представляващ северната реална част от ПИ с идентификатор (номер), като Г. Ст. Ст. и Ив. Ст. Ст. са осъдени да предадат на ответниците описания недвижим имот, като с решението е отменен нотариален акт № (номер)/(година)г. на нотариус № *** в регистъра на НК в частта за *** кв. м., при съсед: изток, останалата част от УПИ (номер)-(номер) от кв. ** по плана на в.з. „вилна зона”, юг – поземлен имот с идентификатор (номер), както и нотариален акт за собственост № **/****г.

Като доказателство по делото е приет изпълнителен лист, с който Г. Ст. Ст. е осъден да предаде на ответниците по настоящето дело недвижим имот с площ от *** кв. м., съгласно влезлите в сила решения. С покана за доброволно изпълнение от ЧСИ М. до Г. Ст. Ст., същият е поканен да предаде владението на описания в изпълнителния лист имот.

Представени са разписки и вносни бележки, видно от които ищцата и ответниците са заплащали данък за описаните в документите имоти.

По делото е разпитан св. П. П., който твърди, че с ищцата са съсед. В имота живее П. с двамата си сина. В имота има изградени две къщи. От 1998г. П. и синовете й винаги са живели там. Имотът винаги е бил ограден с плътна ограда и бетонни тухли. При предявяване на свидетеля на намиращата се на л. 49 от делото скица, същият посочва, че ищцата живее в сграда № * в имот № ***. В горната част на имот № *** са бараките и гаражите. Между имот № *** и № *** има плътна ограда, която свършва до сграда № * и която продължава и в имот № ***, успоредно на сграда № *. В горната част на имот № *** са двата гаража, отстрани има две бараки, едната с дърва за огрев, а другата със строителни материали. Всичко представлява един двор. Оградата направил съпругът на П. С.. Оградата била на същото място от както е направена. Откакто я познава, П. винаги е ползвала имота в тези граници. В сграда № * в имот № *** живеят П. и Ив. Ст.и, а в сграда № * живее Г. Ст. – синът им. Имот № *** и № *** са един имот, но оградата свършва до сграда № * в имот № ***. Оградата на имота на ищцата е между имот № *** и имот № ***, може би е висока около три метра. Целият имот е ограден, като в самия имот има построени 2 къщи. Според свидетеля мястото е едно – *** и ***, тъй като цялото е оградено с ограда. Парцелите не са отделни, а дворът е един. Официалният вход към имота е от към № **, там се води адресът, а на практика вратата им е от имот № *** – от улицата, обозначена като имот № ** на скицата. Имат вход и от към имот № **, ползват и двата входа. Има ролетна врата и автомобилите влизат в имота от към № **. През 2008 г. не е имало промяна в ползването на имота й, П. и синовете й винаги са ползвали имота, откакто свидетелят ги познава, те живеят заедно. Не помни точна година, през която разбрал, че има спор за имота, но П. му споделила, че някакви хора са казали, че имат документ за имота й, може би е било през 2014-2015 г. Преди 2014г. не е имало претенции към имота й. Оградата от към входа на ул. „улица“ никога не е променяна.

Разпитан св. Ч. С. поддържа, че са непосредствени съседи с ищцата и семейството й. Имотите се намират в (ж.к.), втора част. П. ползва имота с вход от към ул. „улица“, входната врата и оградите на този имот винаги са били там, и се стига до къщата и до гаража, това се ползва ежедневно. В имота има една къща, в която живее единият син на П. и втора къща, в която живее другият й син. Свидетелката е виждала всички да ползват земята като подход към парцела, включително и П. С.. Бащата на свидетелката е съсед на нейния парцел от 1967г., а свидетелят живее там от 1985 г. Не е забелязала през годините да е имало промяна в ползването на имота от страна на П.. При предявяване на свидетелката на намиращата се на л. 49 от делото скица, същият посочва, че нейният имот е № ***. Имотът на С. е № ***, ведно с построените вътре сгради № * и № *. Имот № **** е също към техния имот. Влизат в тази част № **** и вкарват всичките коли, в нея има гараж, макар същият да не е обозначен на скицата. Това е единствения подход към къщата. От срещуположната улица „улица“ има една врата, от която има само пешеходен достъп. Единственият подход, който се ползва ежедневно, е откъм ул. „улица“, като се влиза в имот № ****. От това, което вижда като съсед, П. ползва половината от сграда № *, част от сграда № *, имот № ****, в който е изграден един гараж и тя го ползва. Синовете й ползват същия подход и същия гараж.

По делото е изслушана и приета СТЕ, от която се установява, че процесната реална част (средната част от имот (номер)), означена с букви А,Б,Д,Е,А е с площ *** кв.м и не отговаря на изискванията на чл.19, ал.1 т 3. В предходен план от 1958г. имот *** попада в територия за „В. П. с регулационен план, одобрен със заповед (номер)/(дата)г., УПИ (номер)-(номер) с площ *** кв.м в които са включени 67 кв.м по букви Д,Е,Ж,З,Д от процесната реална част. С ЧИРЗ, одобрено със зап. (номер)/(дата)г. към УПИ (номер)-(номер) с площ *** кв.м се придават още *** кв.м по букви А,Б,З,Ж,А от процесната реална част, означена с букви А,Б,Д,Е,А с площ *** кв.м. Процесните реални части от имот *** не са попадали в закупения през 1966г. имот от ТКЗС. В кадастралния план, който предхожда изработването на кадастралната карта, е нанесен имот **** с площ от 809 кв.м, а в кадастралната карта е с площ от *** кв.м. и по площ отговаря на изискванията на чл. 19 от ЗУТ. Няма данни за уреждане на сметки по регулация за придадените територии. ПИ (номер) по кадастралната карта е с площ от *** кв.м. и по площ отговаря на изискванията на чл. 54 ал. 2 от Правилника за прилагане на ЗТСУ. Лицето към улицата от север е 16.62м и съгласно чл. 54 ал. 5 отговаря на изискванията. Съгласно ал. 5 по изключение определените в предходните алинеи най-малки размери на парцелите (повърхност и лице) могат да бъдат намалявани най-много с 1/6 в зависимост от стопанските, техническите или теренните условия или във връзка с положението на заварени масивни сгради, когато това не влошава условията за целесъобразно застрояване.

От приетата повторна СТЕ се установява, че ЗРП/(дата)г., не предвижда придаваеми р.части от имот *** (стар), нов **** (нов), към имот ***, за образуване на парцели (номер)-*** и (номер)-(номер), кв.60. Имот *** (стар) съдържа 1468м², имот **** (нов) от 809,49м²(ЦМ), ширина - 14,50м и дължина 90м. При 3/5 от изискуемите най-малки размери

за повърхност и лице, от имота: може да се обособи парцел с площ $360\text{м}^2 = (600\text{м}^2 \times 3/5)$; може да се обособи парцел с лице $8,70\text{м} = (14,50 \times 3/5)$. ЗРП/(дата)г., не е приложен за п-ли (номер)-(номер) и (номер)-(номер), кв.60. Не са изпълнени разпоредбите на чл.86,ал.2 от ППЗТСУ и регулационните граници не са трансформирани в имотни. Имот ****, к.л.736 съдържа $809,49\text{м}^2$, дължина 90м, ширина 14,50м, лице 8м, към улица по о.т.29а- о.т.29б- о.т.29в с обръщало. Имот **** има необходимата площ и лице към задънена улица по о.т.29а- о.т.29б-о.т.29в с обръщало над минималните 3,50м. Имот **** има следните характеристики: площ - $809,49\text{м}^2$, дължина - 90м, ширина -14,50м и лице 8м., към улица по о.т.29а-о.т.29б-о.т.29в с обръщало. Имотът има дължина по-голяма от 30 м и лице по-малко от 20м - т.е в съотношение 2/3. По см. на чл. 55, ал.1 от ППЗТСУ, парцелите трябва да имат лице към задънена улица, не по-малко от 3,50м. Имот **** от $809,49\text{м}^2$, има необходимата площ и лице 8м, към улица по о.т.29а-о.т.29б-о.т.29в с обръщало., т.е площ 500м^2 и лице 15м.

Други доказателства, релевантни към предмета на спора, не са ангажирани от страните.

При така установените факти съдът приема от правна страна следното:

Съдът намира предявения иск за допустим. Съобразно разпоредбата на чл. 124, ал. 1 от ГПК всеки може да предяви иск, за да установи съществуването или несъществуването на едно правно отношение или на едно право, когато има интерес от това. В тежест на ищеца е да докаже, че спорното право е възникнало /правото си на ползване върху процесния недвижим имот/, а ответникът следва да докаже фактите, които изключват това право. Заинтересуван да предяви установителен иск е именно този, чието право се засяга от правния спор. Легитимиран е и този, чието право се засяга от правото, претендирано от друго лице. Надлежният ответник по установителния иск се определя също от интереса по този иск. Той трябва да бъде насочен срещу лицето, чието неоснователно оспорване или чийто неоснователна претенция са предизвикали правния спор и с това нуждата от защита. Ето защо, неоснователни са възраженията на ответниците за недопустимост на предявения иск.

В настоящия случай ищцата твърди, че е вещен ползвател на процесния имот. Съгласно ТР № 8/27.11.2013г. по ТД /2012г. на ОСГТК на ВКС – „Диспозитивното начало в гражданския процес се проявява в това,че участникът в правен спор сам определя кога, доколко и в какъв обем защита да търси. Правният интерес от решаване на правния спор винаги произтича от конкретните обстоятелства, в които спорът се изразява и чрез които всеки от спорещите твърди , че се засяга правната му сфера“. Съгласно практиката на ВКС правен интерес от предявяване на установителен иск за собственост и други вещни права е налице и когато ищецът разполага с възможността да предяви осъдителен иск за същото право /Решение № 11 от 11.02.2014 г. на ВКС по гр. д. № 545/2012 г., II г. о., ГК. По смисъла на чл. 124, ал. 1 ГПК, разликата между осъдителния и установителния иск не е в различието между субективните права, които са техен предмет, а в интереса, който поражда нуждата на ищеца от защита. Преценката на съда относно допустимостта на установителния иск зависи

не от вида на спорното право, а от степента на засягането, което състоянието на спора предизвиква в правната сфера на ищеца /Решение № 173 от 25.06.2014 г. на ВКС по гр. д. № 1025/2014 г., I г. о., ГК/.

Интересът от защита по всеки установителен иск е конкретен и следва да е налице по време на цялата висящност на производството, включително към момента на постановяване на окончателния акт по спора./ Решение № 27 от 21.03.2013 г. на ВКС по т. д. № 502/2011 г., I т. о., ТК/. Доколкото ответниците оспорват правото на ищеца на вещен ползвател на ½ от имота, то ищецът има правен интерес от предявяване на иска.

Уважаването на иска по чл. 124 от ГПК предполага установяване от страна на ищеца, че е носител на вещно право на ползване на процесния имот.

Ищцата твърди, че е носител на вещно право на ползване на ½ идеална частта от реална част от УПИ (номер) - (номер), от кв. **, с площ от *** кв. м., представляваща средната реална част на ПИ с идентификатор (номер) на основание представените по делото документи за собственост: нотариални актове.

Правото на ползване е ограничено вещно право. Легалната дефиниция е в чл. 56, ал. 1 от ЗС. Според текста правото на ползване включва право да се използва вещта според нейното предназначение и правото да се получават добиви от нея, без тя да се променя съществено, ползването е лично. Ползвателят не може да отчуждава своето право. В този смисъл правото на ползване е непрехвърлимо и ненаследимо. В конкретния случай се твърди вещно право на ползване, което е било валидно учредено с нотариален акт № **/****г. Със същия П. И. С. е дарила на Ив. Ст. Ст. собствената си ½ ид. ч., придобита по наследство и давностно владение от УПИ (номер)-(номер), от кв. **, по плана на в.з. „вилна зона” с площ от **** кв. м., като П. С. си е запазила правото на пожизнено и безвъзмездно ползване върху дарявания имот.

За извършване на дарението ищцата се е легитимирила с нотариален акт № (номер)/(година)г., с който П. И. С. е призната за собственик на основание давностно владение и наследство на ½ ид. ч. от УПИ (номер)-(номер), от кв. **, по плана на в.з. „вилна зона” с площ от **** кв. м. Този нотариален акт обаче е бил отменен от съда, като видно от представеното решение от 20.11.2019г. по гр. д. № 14138/2018г. на СГС, съдът е отменил нотариален акт № (номер)/(година)г. на нотариус № *** в регистъра на НК в частта за *** кв. м., при съсед: изток, останалата част от УПИ (номер)-(номер) от кв. ** по плана на в.з. „вилна зона”, юг – поземлен имот с идентификатор (номер). Съдът е длъжен да зачете правните последици на влязлото в сила решение. Това, че нотариален акт № **/****г. не е отменен изрично не може да обоснове извод, че е валиден, каквито са твърденията на ищцата, защото никой не може да прехвърли/учреди права, които не притежава. Още повече, че на изрична отмяна подлежат само констативните нотариални актове, с които се удостоверява право на собственост, но не и нотариалните актове, с които се удостоверяват сделки, с които се прехвърля, изменя или прекратява вещно право върху недвижим имот. Ето защо, съдът намира, че вещното право на ползване не е било валидно учредено с

нотариален акт № **/****г. на нотариус Ан. М., поради което ищцата не се легитимира като носител на вещното право на ползване на основание представените по делото документи за собственост.

С оглед изложеното, нотариален акт № **/****г. и извършеното с него дарение, респективно учредено право на ползване, не е породила вещно транслативен ефект. Никой не може да прехвърли повече права отколкото притежава. При договорното прехвърляне, за да стане приобретателят собственик на вещта или имота, необходимо е неговият праводател да притежава прехвърляното право. В този смисъл при деривативното прехвърляне, каквото се явява договорното прехвърляне, е налице правоприемство между прехвърлителя и приобретателя, при което правоприемникът не може да придобие повече права, отколкото има неговият праводател.

Следователно разпореждането с имота с нотариален акт № **/****г. не е породили вещноправно действие, защото е извършено от лице, което не е било собственик. Договорът, предмет на нот. акт № **/****г. е годно основание да прехвърли правото на собственост, но транслативният ефект не е осъществен, тъй като С. не е била собственик по общото правило, че никой не може да прехвърли права, които не притежава.

С оглед на изложеното съдът следва да разгледа другото заявено от ищцата основание, а именно, че е вещен ползвател на основание изтекла придобивна давност. Твърденията в исковата молба са, че ищцата е придобили правото на ползване върху процесния имот по давност, като го е владяла за период от 20 години преди 03.11.2008г. до предявяването на иска.

За да се придобие по давност имот, съгласно чл.79, ал.1 от ЗС, необходимо е едно лице да е упражнявало фактическа власт върху имота явно, необезпокоявано и непрекъснато повече от 10 години с намерение да придобие собствеността и след изтичане на срока да се е позовало на тази давност.

Съгласно приетото в Тълкувателно решение № 4/17.12.2012 г. на ОСГК по тълкувателно дело № 4/2012г. придобиване на правото на собственост или на друго вещно право настъпва автоматично с изтичане на установения в закона срок. Фактическият състав на владението съгласно чл.68, ал.1 ЗС включва както обективния елемент на упражнявана фактическа власт, така и субективния елемент вещта да се държи като своя. Обективният елемент на владението – упражняването на фактическа власт – съвпада с този при държането. Субективният елемент определя упражняването на фактическа власт върху имот като владение. Чл. 69 ЗС предполага наличието на намерението да се свои вещта. Именно затова, за да се трансформира фактическото състояние на упражнявана фактическа власт чрез действия, съответстващи на определено вещно право в самото вещно право, е необходимо потвърждаване наличието на намерение за своене чрез позоваване на последиците от придобивната давност.

За да се признае на едно физическо лице правото на собственост /друго вещно право/ по отношение на един чужд недвижим имот, разпоредбата на чл. 79 ал. 1 от ЗС установява, че

претендиращият собствеността на имота следва да е упражнявал в период - по-дълъг от 10 години, фактическата власт по отношение на конкретната вещ (corpus), без противопоставяне и без прекъсване и да е демонстрирал по отношение на собственика на вещта поведение на пълноправен собственик/вещен ползвател (animus), т. е., че упражнява собственическите правомощия единствено за себе си. Доказването на условията на закона - елементите от фактическия състав на чл. 79 ал. 1 от ЗС, за признаване право на собственост на основание изтекла придобивна давност следва да е пряко и пълно. Липсата на категоричност, за която и да е от законовите материално правни предпоставки, изключва придобиването на собствеността и вещната претенция основана на този придобивен способ следва да бъде отхвърлена.

Законът изрично допуска установяване на самостоятелна фактическа власт върху чужд имот с намерение за своеене и придобиване на право на собственост или друго вещно право след изтичане на определен срок, като установеното от съдебната практика изискване владението да е явно дава на собственика възможност да узнае за нарушаването на правото и да го защити, ако желае да запази собствеността. Завладяването на един имот без правно основание действително представлява нарушение правата на собственика, но доколкото правните последици от това завладяване са изрично предвидени в закона, който собственикът следва да знае, и установеният срок за придобиване по давност е с продължителност, достатъчна собственикът да организира защитата си и да я проведе успешно, отблъсвайки владението. В този смисъл и решение №262/21.11.2011г. по гр.д. №342/2011г. на II ГО на ВКС, решение №330/28.11.2011г. по гр.д. №1519/2010г. на II ГО на ВКС и решение №280/24.10.2011г. по гр.д. №344/2010г. на II ГО на ВКС. От съществено значение следователно е не дали тези действия са били противопоставени на собственика на имота, нито дали е доказано да са били извършвани с намерение за своеене с оглед установената в чл.69 ЗС презумпция, а какво е тяхното естество и сочи ли последното на установяване на самостоятелна фактическа власт.

Съгласно чл. 85 от ЗС разпоредбите за придобиване право на собственост върху недвижим имот по давност важат за придобиване по давност и на други вещни права върху такъв имот.

От показанията на разпитаните по делото свидетели се установява, че от 1998г. П. винаги е живяла в имота, който е ограден с плътна ограда и бетонни тухли, като оградата никога не е била променяна. При предявяване на свидетелите на намиращата се на л. 49 от делото скица, същите посочват, че имотът, в който живее и ползва П. е № ***. В горната част на имот № *** са бараките и гаражите. Между имот № *** и № *** има плътна ограда, която свършва до сграда № * и която продължава и в имот № ***, успоредно на сграда № *. В горната част на имот № *** са двата гаража, отстрани има две бараки, едната с дърва за огрев, а другата със строителни материали. Всичко представлява един двор. Имот № *** и № *** са един имот, но оградата свършва до сграда № * в имот № ***. Според свидетеля мястото е едно – *** и ***, тъй като цялото е оградено с ограда. Парцелите не са отделни, а дворот е един. П., заедно със синовете ѝ, винаги са ползвали имота, откакто свидетелят ги

познава те живеят заедно. Преди 2014г. никой не е имал претенции към имота на С..

С решение от 20.11.2019г. по гр. д. № 14138/2018г., с което е потвърдено решение от 13.10.2017г. по гр. д. № 26709/2014г. на СРС, 88 с-в, съдът е признал за установено, че ответниците по настоящето дело са собственици на имот с площ от около *** кв. м., представляващ северната реална част от ПИ с идентификатор (номер). Процесната реална част представлява именно част от имот ****.

Искът обаче е неоснователен поради следното. В решение №1109/09.12.2008г., постановено от тричленен състав на Трето ГО на ВКС по гр.д.№3117/2007г., решение №1008/14.09.2009г., постановено от тричленен състав на Първо ГО на ВКС по гр.д. №3465/2007г., решение № 102/30.05.2016г. по гр. д. № 5728/2015г. е прието, че реално обособена част от урегулиран поземлен имот може да бъде придобита по давност в хипотезата на чл.200 ЗУТ, само ако са налице изискванията на чл.19 ЗУТ. Предвиденото в чл.200, ал.2 ЗУТ изключение намира приложение само в хипотеза на присъединяване към съседен имот по реда на чл.17 ЗУТ при първоначално урегулиране на територията. От приетите по делото СТЕ и повторна СТЕ се установява, че процесната реална част (средната част от имот (номер)), означена с букви А,Б,Д,Е,А на вещо лице Д.в е с площ *** кв.м и не отговаря на изискванията на чл.19, ал.1 т 3. Ако парцелите са образувани от самостоятелни имоти без да е извършвано придаване на части от съседни имоти и бъде завладяна реална част от съседен парцел, правото на собственост може да бъде придобито по давност само, ако тази реална част отговаря на изискванията за самостоятелен парцел, т.е. на изискванията за лице и площ. „Законът допуска промяна в границите на веднъж урегулирана територия само при определени предпоставки, като вещноправният ефект настъпва след одобряване на промяната по административен ред. А след като не се допуска придобиване на реална част от УПИ чрез сделка, освен в изрично посочените от закона случаи, то такава част не може да бъде придобита и чрез друг придобивен способ, включително и по давност, освен ако не са спазени изискванията на чл.200, ал.1 и ал.3 ЗУТ. Следователно по давност реални части от урегулиран поземлен имот могат да бъдат придобивани само, ако отговарят на изискванията за самостоятелен УПИ и то ако и оставащата част отговаря на изискванията за самостоятелен урегулиран поземлен имот.” - решение № 102/30.05.2016г. по гр. д. № 5728/2015г.

Ето защо, следва извод, че след като не е допустимо придобиване на собственост по давност върху реална част, която не отговаря на посочените изисквания, то не е допустимо и придобиване на вещно право на ползване върху такава част. Както беше посочено по – горе, съгласно чл. 85 от ЗС разпоредбите за придобиване на право на собственост върху недвижим имот по давност важат и за придобиване по давност и на други вещни права върху такъв имот. Реална част от имот, която не отговаря на изискванията на чл.19 ЗУТ може да бъде присъединена към съседен чрез придобиване на правото на собственост чрез правна сделка или по давност по реда на чл.17 ЗУТ само, ако и двата имота не са урегулирани. Присъединяване на реални части от урегулирани поземлени имоти към съседен имот, ако тези части не отговарят на изискванията на чл.19 ЗУТ, може да се извърши само

по реда на чл.15 от същия закон.

Ето защо, неоснователни са твърденията на ищцата, че е придобила правото на ползване на имота на основание изтекла в нейна полза придобивна давност.

За пълнота н изложението следва да се отбележи следното. Ищцата е представила доказателства за предявен пред 30 с-в иск – гр. д. № 66933/2022г. на СРС, поради което е направила искане за спиране на производството по настоящето дело. Видно от представените доказателства искът е предявен от Ив. Ст. Ст. и Г. Ст. Ст. срещу ответниците по настоящето дело с искане за признаване на установено на основание чл. 124, ал. 5 ГПК, че е налице престъпно обстоятелство – създаване и ползване на неистински частни документи, въз основа на които е постановено влязло в сила решение на СРС по гр. д. № 26709/2014г. на СРС, 88 с-в. Действително, евентуалното уважаване на този иск, би дало основание на Ив. и Г. Ст. да заведат иск по чл. 303 ГПК за отмяна на влязлото в сила решение. Такъв иск по чл. 303 ГПК обаче към настоящия момент не е предявен. Предявяването на такъв иск би било основание за спиране на производството по настоящето дело, но не и искът по чл. 124, ал. 5 ГПК, тъй като дори и при положително за Стаменови решение, същото не е преюдициално към настоящето дело.

С оглед на изложеното, съдът намира, че ищцата не установи, че е вещен ползвател на процесния имот на твърдените от нея основания, поради което исковете следва да бъдат отхвърлени като неоснователни и недоказани.

По разноските:

С оглед изхода на спора, на основание чл. 78, ал. 3 от ГПК на ответниците се дължат разноски в размер на 400 лв. - депозит за СТЕ. Адв. А. претендира разноски за адвокатско възнаграждение на основание чл. 38 от ЗА. В приложеното на л. 98 от делото пълномощно обаче липсва упълномощаване от страна на ответниците на това основание. Друго пълномощно по делото не е приложено. Ето защо, разноски за адвокатско възнаграждение не следва да се присъждат.

По изложените съображения Софийски районен съд

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ предявените от П. И. С., ЕГН *****, с адрес (град), (адрес) срещу С. К. Д., ЕГН *****, С. Д. К., ЕГН *****, К. Д. Д., ЕГН ***** и Т. З. Д., ЕГН *****, всичките с адрес (град), (адрес) искове с правно основание чл. 124 от ЗС за признаване на установено, че ищцата е носител на вещно право на ползване върху следния недвижим имот: 1/2 идеална част от реална част от УПИ (номер)-(номер), от квартал **, с площ от *** кв.м, представляващ средната реална част на поземлен имот с идентификатор (номер) по кадастрална карта и кадастрални регистри, одобрени със Заповед № **-**-*/(дата)г. на изп. директор на АГКК, с адрес на имота - (град), (адрес), с площ от *** кв.м., с

трайно предназначение на територията на имота - урбанизирана, с номер по предходен план ****, квартал **, в който имот попадат реални части от УПИ (номер)-(номер) и УПИ (номер)-(номер), кв. **, при съсед: изток - останалата част от УПИ (номер)-(номер), юг - южната реална част от ПИ с идентификатор (номер), запад УПИ (номер)-(номер), север – северната реална част от ПИ с идентификатор (номер), по контура А-Б-Д-Е-А от скица, представляваща средната реална част от ПИ с идентификатор (номер) по кадастрална карта и кадастрални регистри, одобрени със Заповед № РД-**-*/(дата)г. на изп. директор на АГКК, с адрес на имота - (град), (адрес), с площ от *** кв.м., с трайно предназначение на територията на имота - урбанизирана, с номер по предходен план ****, квартал ***, като неоснователни и недоказани.

ОСЪЖДА П. И. С., ЕГН *****, с адрес (град), (адрес) да заплати на С. К. Д., ЕГН *****, С. Д. К., ЕГН *****, К. Д. Д., ЕГН ***** и Т. З. Д., ЕГН *****, всичките с адрес (град), (адрес), на основание чл. 78, ал. 3 от ГПК, сумата от 400 лв., представляваща направените по делото разноски за депозит за СТЕ.

РЕШЕНИЕТО може да бъде обжалвано с въззивна жалба пред Софийски градски съд в двуседмичен срок от връчване на препис от него на страните.

Съдия при Софийски районен съд: _____