

РЕШЕНИЕ

№ 478

гр. Благоевград, 28.07.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

**ОКРЪЖЕН СЪД – БЛАГОЕВГРАД, ТРЕТИ ВЪЗЗИВЕН
ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ**, в публично заседание на тринадесети юли през
две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Петър Узунов

Членове: Вера Коева
Емилия Дончева

при участието на секретаря Катерина Пелтекова
като разгледа докладваното от Вера Коева Въззивно гражданско дело №
20231200500474 по описа за 2023 година

И за да се произнесе, взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.258 и сл. ГПК.

Образувано е по въззивна жалба с вх.№ 5918/22.03.2023г., подадена от *** срещу
Решение № 135/13.03.2023г., постановено по гр.д.№ 1784/2022г. по описа на РС
Благоевград.

С въззивната жалба се решението се оспорва като неправилно, постановено в
нарушение на материалния закон и необосновано. Поддържа се твърдението, че процесния
имот е заснет в кадастралната карта и регистри на Благоевград с идентификатор
04279.623.432 и попада в одобрения със заповед от 1998г. кадастрален, застроителен и
регулационен план и в територия, предназначена като начин на трайно ползване - за
осигуряване на транспортен достъп до УПИ. Изтъква се, че от процесното място се
осигурява единственият транспортен достъп до общо шест имота, с което се оспорва
възможността имота да бъде частна собственост. Посочва се, че липсва произнасяне от
първоинстанционния съд на второто заявено и поддържано придобивно основание - §42 от
ПЗР на ЗИД на ЗОС, като са изложени мотиви само за едно от заявените основания – че
процесния имот е част от Общинския поземлен фонд на основание Решение на ПК № Г -1 от
05.11.1998г. Подробно се аргументира наличието на придобивното основание, което не е
обсъдено в мотивите на първоинстанционния акт.

Изтъква се неизясняване на въпроса относно твърдението на ищците за завладяване
на имота, оспорват се извода за придобиването му по давност от ищците, както и и изводите
относно това дали имотът е бил част от Общинския поземлен фонд. Твърди се необсъждане
на всички приети доказателства, което е повлияло на правилността и законосъобразността
на решението.

Оспорва се извода на съда и за липсата на основание за намаляване размера на
адвокатското възнаграждение на въззиваемите, поради прекомерност.

При поддържане на твърдения в горната насока се обосновава искане за отмяна на

обжалваното решение изцяло и отхвърляне на предявения иск като неоснователен. Претендират се разноски.

Не се правят искания за събиране на нови доказателства.

В срока по чл.263 от ГПК, е постъпил отговор по въззивната жалба от насрещната страна.

Въззивната жалба се оспорва като неоснователна. Подробно се аргументира тезата, че ответната страна не е провела пълно и главно доказване на твърдените придобивни основания. Прави се подробен анализ на заключението и изводите на вещото лице, както и на събраните гласни доказателства. Изтъква се, че въззиваемите са установили твърдяното придобивно основание на спорния имот по давност.

Иска се потвърждава на решението, като правилно и законосъобразно и присъждане на разноски.

Страните не сочат доказателства. Въззивният състав не констатира необходимост от събиране на такива, свързани с приложение на императивна правна норма или за защита интересите на страни, за които служебно следва да следи и прилага.

Съдът, като взе предвид оплакванията в жалбата, доводите и съображенията, изложени от страните, и като разгледа и прецени събраните по делото доказателства, намира за установено от фактическа и правна страна следното:

Производството пред РС Благоевград е образувано по искова молба от М. Б. С., ЕГН ***** и С. А. С., ЕГН *****, и двамата със съдебен адрес: гр.Благоевград, ул.” ****” № 41, ет.2, чрез пълномощника им адв. Г. Ю. срещу ***, с адрес: гр. Благоевград, пл. „****“ № 1, представлявано от кмета И.С., с която е предявен положителен установителен иск по чл. 124 ГПК, с който се иска да бъде признато за установено по отношение на ответника, че ишците са собственици на основание давностно владение, установено през 2000г. и продължаващо и понастоящем, на 222 кв.м., разположени в югозападната част от недвижим имот с идентификатор № 04279.623.432, индивидуализиран в исковата молба.

Ишците твърдят, че са съпрузи от 24.04.1999г., като след сключването на гражданския си брак през 2000г. заживели в собствен на родителите на ищеца М. С. недвижим имот с идентификатор № 04279.623.73, в реално предоставена и посочена от собственика на имота част на който изградили двуетажна жилищна сграда. Поддържат, че оградили и дворно място към изградената от тях жилищна сграда, като дворното място свършвало до един скат, непосредствено до ул. "*" в гр. Благоевград и било част от съседния имот с идентификатор № 04279.623.432 по КК на Благоевград. Поддържат, че са собственици на основание давностно владение, установено през 2000г. и продължаващо и понастоящем на това дворно място с площ от 222 кв.м., разположени в югозападната част на поземлен имот с идентификатор № 04279.623.432 по КК на Благоевград, целият с площ от 2542 кв.м., находящ се в гр. Благоевград, ул. „*“ № 12, който е подробно и надлежно индивидуализиран в исковата молба. Заявяват, че в продължение на повече от 20 години /от 2000г./ упражняват фактическа власт върху процесната реална част от имота, разположена в югозападната част на имота, като имотът никога не бил частна или публична общинска и държавна собственост. В тази връзка заявяват, че решили да предприемели действия, за да се били снабдили с констативен нотариален акт за собственост по давностно владение, като за целта се били снабдили със скица на имота и подали молба-декларация до ответната община, с която да им бъде издадено удостоверение, че процесната реална част от 222 кв.м., разположени в югозападната част на имота, не били общинска собственост. Искат да бъде признато за установено по отношение на ответника, че ишците са собственици на тези 222 кв.м.

Ответната страна оспорва иска с доводи, че ишците не са установили владение върху процесната реална част от имота по смисъла на чл. 68, ал. 1 ЗС; процесният имот е бил собственост на *** като част от Общинския поземлен фонд на основание Решение на ПК № Г-1 от 05.11.1998г.; имотът не би могъл изобщо да се придобие по давност поради забраната на чл. 86 ЗС и § 1 ЗРЗС; бил е придобил имота на основание § 42 от ПЗР на ЗИД на ЗОС, като е била налице трансформация на собствеността от държавна в общинска с оглед статута на имота, предназначението му и отреждането за нужди съгласно § 42 от ПЗР на ЗИД на ЗОС - за жилищно строителство, обществени и благоустройствени мероприятия

на общината.

С обжалваното Решение № 135/13.03.2023г., постановено по делото е признато за установено по отношение на ответника ***, ЕИК ***, с адрес: гр. Благоевград, пл. "****" № 1, представлявана от кмета И.С., че ищите М. Б. С., ЕГН ***** и С. А. С., ЕГН *****, и двамата със съдебен адрес: гр.Благоевград, ул." ****" № 41, ет.2, са собственици, на основание изтекла в тяхна полза придобивна давност - на 222 кв.м., разположени в югозападната част на следния недвижим имот: поземлен имот с идентификатор 04279.623.432 по Кадастралната карта и кадастрални регистри на гр. Благоевград, одобрени със Заповед № РД-18-32/10.05.2006г/10.06.2006г на Изпълнителния директор на АК, с последно изменение на кадастралната карта и кадастрални регистри, засягащо поземления имот от 25.01.2020г, с адрес на поземления имот - гр.Благоевград, кв."**", с площ за имота - 2033 кв.м., с трайно предназначение на територията- урбанизирана и с начин на трайно ползване- за друг вид застрояване, с номер по предходен план 484 и при граници и съседи за поземления имот: поземлени имоти с идентификатори 04279.623.74, 04279.623.3, 04279.623.5, 04279.623.54, 04279.623.433, 04279.623.430, 04279.623.452, 04279.623.431, 04279.623.390 и 04279.623.73, която реална част е отразена в скицата а лист 130 от делото към заключението на вещото лице инж. В.Ю., която е постановена да бъде неразделна част от решение. С оглед изхода от спора с решението ответната страна е осъдена да заплати на ищите направените в първоинстанционното производство разноски от 2735 лв.

От събраните писмени и гласни доказателства, както и от приетата съдебно – техническа експертиза, се установява следното:

Не е спорен фактът, че ищите, понастоящем въззиваеми, са съпрузи, доколкото не е представен акт за сключен граждански брак.

С Нотариален акт за удостоверяване право на собственост върху недвижим имот на основание давностно владение №183, том № 3, рег.№ 8161, дело № 523 от 29.12.2010г на нотариус Кр.М. с рег.№ 415 на НК и с район на действие РС Благоевград, бащата на въззиваемия С. - Б. С., е признат за собственик по давностно владение на недвижим имот с административен адрес - гр.Благоевград, ул." *№12, представляващ 2362/2542 / две хиляди триста шестдесет и две върху две хиляди петстотин четиридесет и две/ идеални части от ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 04279.623.73 / нула четири хиляди двеста седемдесет и девет точка шестстотин двадесет и три точка седемдесет и три/, целият с площ от 2 542 кв.м. /две хиляди петстотин четиридесет и два/ квадратни метра, находящ се в гр.Благоевград, по кадастралната карта на гр.Благоевград, одобрена със заповед № РД-18-32/10.05.2006г на Изпълнителния директор на Агенция по кадастър, с административен адрес- гр.Благоевград, ул." *№12, с трайно предназначение на земята- урбанизирана, с начин на трайно ползване- ниско застрояване до 10 м, със стар идентификатор 6057/ шест хиляди петдесет и седем/, при граници и съседи за целия имот: поземлен имот с идентификатор 04279.623.75 / нула четири хиляди двеста седемдесет и девет точка шестстотин двадесет и три точка седемдесет и пет/, поземлен имот с идентификатор 04279.623.74 / нула четири хиляди двеста седемдесет и девет точка шестстотин двадесет и три точка седемдесет и четири/, поземлен имот с идентификатор 04279.623.432 / нула четири хиляди двеста седемдесет и девет точка шестстотин двадесет и три точка четиристотин тридесет и две/, поземлен имот с идентификатор 04279.623.72 / нула четири хиляди двеста седемдесет и девет точка шестстотин двадесет и три точка седемдесет и две/, поземлен имот с идентификатор 04279.623.390/ нула четири хиляди двеста седемдесет и девет точка шестстотин двадесет и три точка триста и деветдесет/ и поземлен имот с идентификатор 04279.623.76 / нула четири хиляди двеста седемдесет и девет точка шестстотин двадесет и три точка седемдесет и шест/.

С Нотариален акт за поправка на нотариален акт за собственост на недвижим имот № 14, том №1, рег.№ 403, дело 14 от 18.01.2011г на нотариус Кр.М. с рег.№ 415 на НК и с район на действие РС Благоевград е допусната поправка в името на бащата на въззиваемия С., като е постановено същото да се чете Б. М. С..

С Нотариален акт за дарение на недвижим имот № 167, том № I, рег.№ 4052, дело 129 от 12.06.2013г. на нотариус Кр.М. с рег.№ 415 на НК и с район на действие РС Благоевград, Б. М. С. е дарил на въззиваемия М. Б. С. 1/ 2 идеална част от 1576/2542 /хиляда

петстотин седемдесет и шест върху две хиляди петстотин четиридесет и две/ идеални части от собствените му 2362/2542 / две хиляди триста шестдесет и две върху две хиляди петстотин четиридесет и две/ идеални части от ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 04279.623.73 / нула четири хиляди двеста седемдесет и девет точка шестстотин двадесет и три точка седемдесет и три/, целият с площ от 2 542 кв.м. / две хиляди петстотин четиридесет и два/ квадратни метра, находящ се в гр. Благоевград, по кадастралната карта на гр.Благоевград, одобрена със заповед № РД-18- 32/10.05.2006г на Изпълнителния директор на Агенция по кадастър, с административен адрес- гр.Благоевград, ул.“*“ №12, с трайно предназначение на земята- урбанизирана, с начин на трайно ползване- ниско застрояване до 10 м, със стар идентификатор 6057/ шест хиляди петдесет и седем/, при граници и съседи за целия имот: поземлен имот с идентификатор 04279.623.75 / нула четири хиляди двеста седемдесет и девет точка шестстотин двадесет и три точка седемдесет и пет/, поземлен имот с идентификатор 04279.623.74 / нула четири хиляди двеста седемдесет и девет точка шестстотин двадесет и три точка седемдесет и четири/, поземлен имот с идентификатор 04279.623.432 / нула четири хиляди двеста седемдесет и девет точка шестстотин двадесет и три точка четиристотин тридесет и две/, поземлен имот с идентификатор 04279.623.72 /нула четири хиляди двеста седемдесет и девет точка шестстотин двадесет и три точка седемдесет и две/, поземлен имот с идентификатор 04279.623.390/ нула четири хиляди двеста седемдесет и девет точка шестстотин двадесет и три точка триста и деветдесет/ и поземлен имот с идентификатор 04279.623.76 / нула четири хиляди двеста седемдесет и девет точка шестстотин двадесет и три точка седемдесет и шест/.

В нотариалния акт изрично е описано, че М. Б. С. ще ползва реална част от имота с площ от 788 кв.м. /седемстотин осемдесет и осем квадратни метра/, разположена в югозападната част на имота.

Не е спорен и фактът, че въззвиваемите са изградили в горната реална част от имота жилищна сграда с идентификатор 04279.623.73.5 по кадастралната карта и кадастрални регистри на гр.Благоевград, одобрени със Заповед No РД-18-32/10.05.2006г. на Изпълнителния директор на АК, с последно изменение на същата -със Заповед № 18-7102/23.08.2018г на Началника на СГКК гр.Благоевград, с отразен административен адрес - гр.Благоевград, ул.“*“, която сграда е разположена в същия поземлен имот -04279.623.73, със застроена площ -68 кв.м. и с брой етажи- два, с предназначение - жилищна сграда-еднофамилна, видно и от приложеното копие на Скица на сграда № 15-784126/26.10.2018г, издадена от СГКК гр.Благоевград.

Правото си на собственост върху сградата въззвиваемите установяват, че са придобили на основание изтекла в тяхна полза давност и за което представят и Нотариален акт за собственост на недвижим имот, придобит на основание изтекла придобивна давност № 150, том № 1, рег.№ 3638, дело № 142/10.10.2018г. на Нотариус М.К., с рег. № 493 на НК и с район на действие РС Благоевград.

Разпитаните по делото свидетели И.Р., М.Д. и М.Г. сочат, че познават ищите М. и С. С.и, знаят, че са съпрузи и че осъществяват фактическа власт върху процесната реална част от поземления имот от 2000г., когато са построили къща, като и тримата свидетели сочат, че през 2020г. са изградили и циментова ограда, с която спорната част са приобщили към собствения им имот, поставили са ограда. Поради голямата денивелация на терена в тази част освен подпорната стена, която са изградили са насадили и борчета, за да не се свлича земя от към паркинга, поради голямата денивелация на терена.

И тримата свидетели в показанията си сочат, че достъпът на ищите до къщата им се осъществява именно през входна врата, която те са изградили и заградили тази спорна част и която владеят и ползват като дворно място към изградената къща без някой да им е оспорвал собствеността. Според свидетелите това място е единственият начин за достъп до къщата им. Установява се, че ищите са изградили и подпорна стена и са засадили дръвчета - кипариси и бряст, за да могат да предотвратяват свличаното на земни маси към къщата им и ограденото към нея дворно място.

Според приетата съдебно – техническа експертиза се установява следното:

Регулационният план на VII-ми микрорайон от 1983 год., е изработен върху

кадастралния план от 1983 год. и е одобрен със същата Заповед № РД-14-03- 68/30.03.1983 год. на Първия заместник министър на строителството и архитектурата, като вещото лице сочи, че по информация на компетентните общински органи, района на СТЕ остава извън обхвата на регулационния план, т.е. остава извън регулация по този план.

Следващият кадастрален план от 1998г., е изработен през периода 1995-97г., в координатна система 1970г. и е одобрен със Заповед № 215/23.03.1998 год. на Кмета на *** /Приложение № 2 към експерт./, като по него спорната реална част попада извън границите на имот пл.№ 6057, последният тониран в жълто на скицата /Приложение № 3 от експертизата/, като района на експертизата по този план е празен терен, без обособен имот със затворени граници и с поставен пл. номер, като в този терен дори няма обособен полски път за достъп до имотите, но попада в границите на парцелите отредени за този имот по регулационен план.

По регулационен план, за имот пл.№ 6057, в кв.38, са отредени два индивидуални жилищни парцела Х-6057 и ХІ-6057, два общински парцела, VIII-общ.- 6057, и ІХ-общ.- 6057, а част от имота попада парцел без номер, отреден „за озеленяване“.

В разписния лист към проекта за дворищна регулация, която е тази от 1983 год., с допълнени последващи планоснимачни номера /Приложение №4 към експертизата/, по имоти записването е следното: за пл.№ 4494 - къща - записан Л.Р.А. - без вписан документ за собственост; за пл.№ 4495 - къща - записан Л.Р.А. - без вписан документ за собственост; за пл.№ 4535 - няма запис за собственик, като тези три номера са по КП от 1983г. и за нов пл. № 6057 - дв. място - няма запис за собственик.

По застроителен план /ЗП/ и в четирите парцела е проектирана застрояка на жилищни сгради от Г+3+Г, т.е. гаражи, три жилищни етажа и таван /Приложение № 5 към експерт./. В червено е тонирано приблизително района на СТЕ, т.е. района по исквата молба, от което е видно, че той попада извън границите на имот пл.№ 6057, т.е. в терена без поставен планоснимачен номер, но попада в границите на парцелите отредени за този имот по регулационен план.

През периода 1992-1998г. за землището на Благоевград е изработена Картата на възстановената собственост /КВС/. В КВС процесният имот е нанесен като част от имот с номер № 000484, с НТП „Друг вид терени със селищен характер“, м.“Орлова чука“, площ 12,473 дка, вписано като собственост на Община-Благоевград-Застроено по Решение № Г-1 от 05.11.1998 г., издадено от ОСЗГ- гр.Благоевград /Приложение № 6 към експертизата/. Върху тази извадка, с червени линии и тонирано в червено вещото лице е нанесло приблизително района на СТЕ. Вещото лице пояснява, че въпреки че имотът съгласно Решение № Г-1 от 05.11.1998 г. издадено от ОСЗГ-гр.Благоевград е към Общинския поземлен фонд, то същият не би могъл да бъде към него, защото не е земеделска земя, а реално представлява урбанизирана територия. Според ЗСПЗЗ и ППЗСПЗЗ, КВС трябва да покрива цялата територия на землището, включително урбанизираната, и останалата застроена територия. Границите на урбанизираната територия са тези, за които има одобрен устройствен план, т.е. регулационен план или одобрен околоръстен полигон. За останалите застроени територии с одобрен КП, неодобрен КП, в границите на строителен полигон или просто застроени други територии, в които бившата земеделска собственост се възстановява по друг ред, в КВС се обособяват отделни големи имоти, без в тях да са заснети граници на имоти, дворни места, построените сгради, включително и цялата инфраструктура. Вещото лице подчертава, че от този тип е имот № 000484, отразен в КВС за землището на Благоевград, а също така и съседния имот № 000480, застроени имоти в района на циганската махала, но попадащи извън регулация. За района СТЕ има одобрен КРП от дата 23.03.1998г., с които граници КВС не е съобразено, така че присъствието в КВС на имот № 000484, и при тези граници, според вещото лице се явява „явна фактическа грешка“ в КВС.

След приемане на ЗКИР през 2000г. от *** е предприето поетапно оцифряване на кадастралните и регулационни планове по микрорайони, с цел използването им като основа за създаване на КККР на гр.Благоевград, в предвид обявената програма на АК /сега АГКК/, за изработване на кадастрални карти. Според цифровия модел на кадастралния план на VII-ми микрорайон, изчислената площ на поземлен имот пл.№ 6057, като неурегулиран поземлен имот /НУПИ/ по плана от 1998 год., в кадастрален район № 502, с поставен идентификатор № 502.6057, е следната: за имот пл. № 6057, с идентификатор № 502.6057 -

площ от 2.538 дка /2538 кв.м./ /Приложение № 7 към експерт./, като в тази площ не влиза площта на имоти- сгради с пл.№№ 4495, 4494 и 4535. По причина, че в цифровия модел не може да има територии без площи /т.е. дупки в ц.м./, за територията без пл. номер по КП, намираща се южно и източно от имот пл.№ 6057, е обособен нов имот в кадастрален район № 600 /това е кад. район за улици/, с поставен идентификатор № 600.20, със следната площ: за имот без номер по КП, с поставен идентификатор № 600.20 - площ от 1.892 дка /1892 кв.м./ /Приложение № 8 към експерт./, урбанизирана територия, улици.

По одобрената КKKP със Заповед № РД-18-32/10.05.2006г. на Изпълнителния директор /ИД/ на АК КKKP, имотът, обект на СТЕ е поземлен имот /ПИ/ с идентификатор № 04279.623.432 и съседния му поземлен имот, имащ отношение към СТЕ /ПИ/ с идентификатор № 04279.623.73. По КKKP -ПИ с идентификатор № 04279.623.432, е с площ от 2032.5 кв.м. /по скица 2032 кв.м./ - с НТП „За друг вид застрояване“, кв.“**“ - с вписана собственост Общински поземлен фонд, по Решение на ПК № Г-105.11.1998 год. /Приложение № 9 към експерт./. В данните за имота е вписан стар пл.№ 484, кв.0. В скицата към посоченото приложение № 9 вещото лице е разчертало парцелите /УПИ/ по действащия регулационен план от 1998г., като също така с червени линии и тонирано в червено е нанесено приблизително района на СТЕ, според исквата молба.

От показаното на двете скици, е видно, че при решаване на контактната зона между Земеделските земи и урбанизираната територия, комисията е приела, че поземлен имот с идентификатор № 04279.623.432, който всъщност е част от имот № 000484 по КВС, не е земеделска територия, а е урбанизирана територия и по тази причина имота не би могъл да бъде общински поземлен фонд, т.е. земеделска земя.

Според КKKP ПИ с идентификатор № 04279.623.73, е с площ от 2541.6 кв.м. /по скица 2542 кв.м./ - с НТП „Ниско застрояване (до 10 м)“, ул.“**“ - липсват данни за собственост /Приложение № 10 към експерт./. В данните за имота е вписан стар пл.№ 6057, кв.0., като в границите на имота има засети и показани четири сгради.

През 2010г., по възлагане от ***, за цялата територията на *** /всички землища/ е изработен Общ устройствен план /ОУП/, който е одобрен с Решение № 27, по Протокол № 3 от 25.02.2011 год. на Общински съвет Благоевград, обнародван в ДВ, бр.25 от 25.03.2011г. /Приложение № 12 към експерт./. По ОУП предвижданията за зоната, в която попада въпросен поземлен имот с идентификатор № 04279.623.432 и съседния му поземлен имот, имащ отношение към СТЕ, с идентификатор № 04279.623.73 по КKKP, е зона 6/„Жс“, т.е. "ниско жилищно строителство" - показана тонирана в светло кафяво, а част от двата имота попадат и в зона предвидена „за озеленяване“, тонирана в два цвята зелено.

След извършен оглед и замервания на място вещото лице сочи, че към настоящия етап на място въпросен поземлен имот /ПИ/ с идентификатор № 04279.623.432 по КKKP, от източната си част е скат, през имота преминава черен път за достъп до много имоти, до които няма изградени улици, като видим е оформения път за достъп до имота и къщата на ищите. Също така е видно, че в приобщената част от имота, към имота на ищите, която е заградена, покрай оградата към 09.08.2022 год., присъства засадени кипариси. Част от въпросен поземлен имот /ПИ/ с идентификатор № 04279.623.432, е оградена от собствениците на поземлен имот № 04279.623.73, с ограда от бетонови колове и оградна мрежа между тях, с оформени два отделни входа за достъп до имот № 04279.623.73, като оградената площ е присъединена към имот № 04279.623.73, показано на скиците от оглед на място /Приложения №№ 13 и 14 към експерт./. Площта от 164 кв.м., с тонирани с кафяво граници, се ползва от Румен С., а площта от 219 кв.м., с тонирани в червено граници, се ползва от ищеца М. С. и е обект на исквата молба.

В югозападната част на поземлен имот /ПИ/ с идентификатор № 04279.623.73, има реализирано строителство от ищеца М. С., на масивна жилищна сграда на два етажа, с площ от 68 кв.м. при основите, показано на скиците от оглед и замерване на място. Сградата не е нанасяна в одобрен кадастрален план, поради отменен такъв с одобрение на КKKP от 2006 год., но тя е нанесена и присъства КKKP на дата 03.09.2018 год., видно от скица 15-784126-26.10.2018 год. /лист 16 към гр. дело № 1784/2022 год./ и от показаното на Приложения №№ 13, 14 и 16 към експертизата.

Достъпът до тази сграда и въобще до имота, се осъществява по изграден от ищеца път

от източната фасада на сградата, с качване на изток, през част от имот № 04279.623.432, до съществуващ черен път за връзка с паркинга пред жилищните блокове, като поради голяма денивелация на терена, над 4.50 м на място, това е единствения възможен достъп до имота и сградата /Приложения №№ 13, 14 и 16 към експерт./. Тези данни вещото лице потвърждава и при изслушването му в с.з. от 13.02.2023г.

В имота който се ползва от ищеца М. С. и е част от имот № 04279.623.432, приобщен към имот № 04279.623.73, с томирани в червено граници на скиците от оглед на място /Приложения №№ 13 и 14 към експерт./, има трайни насаждения, и изградена 1 бр. масивна, бетонова, подпорна, стъпаловидна стена, с дължина от 15.70 м, с височина от 2.80-3.00 м до сградата и 2.20 м в източния край, и с дебелина от 0.40 м, която е подпряла целия склон, като стената е строена през 2022 год., от ищеца М. С.. От тази подпорна стена дължина от 5.70 м, попадат в границите на ПИ № 04279.623.73, а останалата част с дължина от 10.00 м, попада в границите на въпросен ПИ № 04279.623.432.

Над подпорната стена има склон с височина около 1.50 м, до достигане терена на паркинга пред жилищните блокове. Оградата на присъединената част от имот № 04279.623.432, към имот № 04279.623.73, от страна на ищеца М. С., с томирани в червено граници на скиците от оглед на място /Приложения №№ 13 и 14 към експерт./, се намира на равната част пред паркинга, като между тази ограда и подпорната стена подпирателния склон под паркинга, са посадени 21 бр. кипариси с височина от 1.00 м до 8.00 м, с различна дебелина и възраст, като най-възрастните дръвчета са на възраст около 10-12 год. Отделно има и едно дърво бряст на възраст над 15 год.

В кадастралния регистър на недвижимите имоти /КРНИ/ към кадастралната карта на гр.Благоевград, *** е отразена/записана като собственик на поземлен имот с идентификатор № 04279.623.432, от датата влизането и в сила на одобрената КKKP, т.е. 12.07.2006 год., на основание запис в регистъра на КВС от 1998 год., а именно, с вписана собственост Общински поземлен фонд, по Решение на ПК № Г-1 от 05.11.1998 год. /скица на лист 42 към гр. дело № 1784/2022 год./.

Единственият достъп до собствеността на ищите, наооаща се в югозападна част на поземлен имот /ПИ/ с идентификатор № 04279.623.73, с томирани в жълто граници на скиците от оглед на място /Приложения №№ 13 и 14 към експерт./, е от югоизток, през приобщената към имота част от въпросен поземлен имот с идентификатор № 04279.623.432, с томирани в червено граници на същите скици. Поради голяма денивелация на терена от юг, по-високо около 4.50 м, директен достъп до имота по цялата му дължина от юг, от паркинга до жилищните блокове в ж.к.***-3“ - Орлова чука, е невъзможен, като поради тази причина, достъпа до имота и жилищната сграда в него, се осъществява по изграден от ищеца път от източната фасада на сградата, с качване на изток, през част от имот № 04279.623.432, до съществуващ черен път за връзка с паркинга пред жилищните блокове. Пред сградата е бетонирана площадка, с изградена дренажна канализация, с отточни решетки, за събиране на повърхностните води от пътя за достъп и от ската над подпорната стена. За осигуряване на този достъп и предпазване на изградения път за достъп, съхранение на жилищната сграда от затрупване, при евентуално свличане на склона /каквото се е случвало вече/, от югоизточния ъгъл на жилищната сграда, в посока изток, е изградена масивна, бетонова, подпорна, стъпаловидна стена, с дължина от 15.70 м., като над стената от страна на ищеца, са заседи 21 бр. кипариса и присъства и един по-стар бряст. Площта на приобщената към имота на ищеца, част от въпросен поземлен имот № 04279.623.432, с томирани в червено граници, обект на исквата молба, е площ от 218.73 кв.м. /по скица 219 кв.м./, показана и на специална за целта скица /Приложение № 15 към експерт./, а площта между изградената подпорна стена и края на имота, откъм паркинга на ул.***, е 113.21 кв.м.

Така установеното от фактическа страна, сочи на следните правни изводи:

Въззивната жалба е депозирана в законоустановения срок по чл. 259, ал. 1 ГПК, от легитимирана страна, срещу подлежащ на инстанционен контрол съдебен акт, поради което е процесуално допустима.

Съгласно разпоредбата на чл. 269 ГПК въззивният съд се произнася служебно по валидността на решението, а по допустимостта – в обжалваната му част, като по останалите въпроси съдът е ограничен от посоченото в жалбата, с изключение на случаите, когато

следва да приложи императивна материалноправна норма, както и когато следи служебно за интереса на някоя от страните /т. 1 от ТР № 1 от 09.12.2013 г. по т. д. № 1/2013 г. на ОСГТК на ВКС/.

При служебна проверка въззивният съд установи, че първоинстанционното решение е валидно и допустимо, поради което следва да бъдат обсъдени доводите на жалбоподателя, изложени във въззивната жалба относно правилността му в оспорваната част на поддържаните в жалбата основания.

По същество на оспорванията:

За да уважи предявения иск първоинстанционният съд е приел, че ищците пълно и главно са установили, че са собственици на реална част от около 222 кв.м., която е част от имот с идентификатор № 04279.623.432 по КК на Благоевград, на поддържаното от тях в исковата молба придобивно основание – давностно владение, осъществявано от 2000г. до настоящия момент.

Този правен извод не съответства на събраните по делото доказателства. С обжалваното решение липсва произнасяне на съда по твърдението на въззивника, че е собственик на имота, от който ищците твърдят, че владеят реална част и са я придобили по давност, на основание § 42 от ПЗР на ЗИД на ЗОС, както и по твърдението, че спрямо въззивника не може да се противопоставя възражение за придобиване по давност с оглед ограничението на чл.86, ал.1 ЗС.

В случая първоинстанционният съд е следвало да изясни статута на имота, който понастоящем е с отразен като ПИ с идентификатор № 04279.623.432 по КК на Благоевград и да прецени от датата, считано от която ищците сочат установяване на владение – 2000г. до настоящия момент, какъв е бил статута му и как същият се е променял от гледна точка на кадастрални и/или регулационни данни и характеристики. Според техническата експертиза имота, от който ищците сочат реално ограждане и завладяване на реална част от около 222 кв.м. се установи, че към настоящия момент има само кадастрален номер, т.е. отразен е в кадастралната карта на града, но по отношение на този имот като кадастрална единица в тази част няма одобрен регулационен план. Само в частта, която е спорна и се претендира от ищците през 1998г. е изработен регулационен план, според който спорната реална част попада извън границите на имот пл.№ 6057, последният, собственост на праводателя на ищците /Б. М./, тониран в жълто на скицата /Приложение № 3 от експертизата/ и за който имот пл.№ 6057, в кв.38 по регулационния план, са отредени два индивидуални жилищни парцела X-6057 и XI-6057, два общински парцела, VIII-общ.- 6057, и IX-общ.-6057, а част от имота попада парцел без номер, отреден „за озеленяване“. Следователно – по регулационния план от 1998г. само спорната реална част попада в границите на три от общо петте парцела, отредени за този имот по регулационен план. Останалата площ остава неурегулирана. След като тази площ е останала неурегулирана, то следва да се приеме за допустим искът за претендиране на реална част от имот, който не е урегулиран по силата на регулацията, поради което не е необходимо да се изследват наличието на предпоставките по чл. 200 ЗУТ вр. с ограниченията на чл.19 и чл.17 от ЗУТ и изобщо забраната за придобиване на реална част от урегулиран имот, доколкото в случая не става дума за придобиване на реална част от такъв урегулиран имот.

Следователно, в случая ищците твърдят, че владеят реална част от имот, част от която по силата на регулационния план от 1998г. попада в границите на три от общо петте парцела, отредени за този имот по регулационен план.

По делото няма данни регулационния план от 1998г., според който спорната реална част е предвидена да се придаде към образуванияте от имот с пл.№ 6057 парцели, да е приложен. Само приложен регулационен план има отчуждителен ефект и само при прилагането му придадените части могат да се сметат за собствени на собственика на имота, към който се придават по силата на регулацията като придобивно основание. Такова придобивно основание не се поддържа от ищците, а давност. Диспозитивното начало задължава съда да се произнесе само на поддържаното основание. Ако планът от 1998г. бе приложен то считано от сочената от ищците дата за установяване начало на владение – 2000г. би могло да се счете, че е започнала да тече давност.

Според ТР № 3 от 15.07.1993г. по гр.д.№ 2/1993 г., ОСГК НА ВС съгласно чл. 110,

ал. 1 ЗТСУ дворищнорегулационният план има непосредствено отчуждително действие по отношение на недвижимите имоти (местата с подобренията и насажденията в тях), придадени към парцели на други физически или юридически лица, като това разместване на собственост настъпва още от деня на влизане в сила на дворищнорегулационния план. Собствеността върху придаваемите части преминава по силата на самата регулация, но тя получава значение на безусловно придобивно основание от деня, когато е приложена. За прилагането е необходимо частта да е била завзета по някой от установените в закона начини и това да е продължило минимум 10 години. Под завземане законът не разбира фактическото завладяване чрез обективните признаци на едно владение, като ограждане, заключване на частта и поставяне на други видими белези, с които да се отграничи от другите вещи. Според цитираното ТР завземане по установения ред се има предвид ако към датата на откриване на производството по изменение на дворищната регулация придадените имоти са били заети по законоустановения ред - чрез доброволно отстъпване по реда на чл. 111 ЗТСУ или чрез въвод във владение след снабдяване с титул за изпълнение - нотариален акт за собственост по регулация на новия собственик след погасяване вземането за обезщетение на правоимащия бивш собственик по давност съгласно чл. 134, ал. 3 ЗТСУ или чрез заплащане на паричното обезщетение за придаваемите се части. Нито една от горните хипотези не е налице в случая. Не е налице прилагане на регулацията в случаите, когато придаденият с нея имот е завладян, но не по – смисъла на цитираното ТР, а като фактическо завладяване по о*ената по плана регулационна линия с поставяне на ограда и това състояние да е продължило повече от 10 години / в тази насока вж. и решение № 249/08.06.2012г., постановено по гр.д.№ 970/2011г. на ВКС, 1 г.о., ГК/.

С приемането на ЗУТ, 2000г. с изтичането на сроковете в § 8, ал.1 ПР на ЗУТ отчуждителното действие на влезлите в сила, но неприложени дворищно регулационни планове се прекратява автоматично без да е необходимо провеждане на административна процедура по § 8, ал.1, изр.2 от ПР на ЗУТ /сега §8, ал.2 от ПР на ЗУТ/ за изменение на неприложения дворищно регулационен план.

Следователно – при неприлагане на регулационния план от 1998г., който частично засяга процесната спорна реална част, то по силата на закона е отпаднало отчуждителното действие на регулацията и придадените по силата на този план места към имота на праводателя на ишците се възстановяват и стават част от имота, от който са придадени.

Ишците поддържат като придобивно основание давност, а не регулация и тъй като последната не е приложена по отношение на придадените по силата на регулацията части не е налице установено владение по см. на чл. 68 ЗС и считано от датата на влизане в сила на неприложения план не може да се счита, че е започнала да тече давност за придобиване на реалните части придадени към имота на ишците по неприложен регулационен план.

По въпроса за допустимостта да се придобива по давност придаваемо по регулация място ако регулацията не е приложена по нито един от трите способа, предвидени в ЗТСУ /отм./ е допуснато касационно обжалване с о*ение № 50101 от 29.03.2023г. на ВКС по гр.д. № 3350/2022г., 1 г.о., ГК, по което няма произнасяне, но въпросът е допуснат във връзка с направен извод, че е налице противоречие с ТР № № 3 от 15.07.1993г. по гр.д.№ 2/1993 г., ОСГК НА ВС, като в тези случаи следва да се държи сметка за разликата между факта на завземане на имот за прилагане на един план и разликата с установяване на владението по см. на чл.68 ЗС с възможност за оригинално придобиване на субективни права.

След отпадане на отчуждителното действие на регулацията и връщане на придадените реални част към имот, от който са придадени, за да се прецени наличието на успешно проведено възражение за придобиването им по давност на преценка следва да се изясни какъв е бил статута на имота, от който тези реални части са придадени.

За придобиването по давност, като оригинален способ за придобиване на права, е необходимо на първо място да бъде установено владение върху имота. Съгласно чл. 68, ал. 1 от ЗС, владението е упражняване на фактическа власт върху вещ, която владелецът държи лично или чрез друго като своя. Владението има два елемента: обективен елемент (corpus) – упражняване на фактическа власт и субективен елемент (animus) – намерение за своеене на вещта. За придобиване по давност следва това владение да е продължило поне 10 години, както и да е явно, спокойно, непрекъснато. Давността като институт на правото не се прилага служебно /арг. чл.120 ЗЗД/, а страната, която черпи права от нея, следва да се позове

на нея.

В т.2 от ППВС №№ 6 от 27.12.1974 г. гр. д. № 9 от 1974г. е прието, че за разкриване на обективната истина е необходимо съдилищата да изследват в достатъчна степен дали се касае до установено владение или държане, като във всички случаи тези действия трябва да бъдат изявени и по отношение на собственика. Действията, с които се демонстрира промяната на държането във владение, следва да бъдат конкретни по отричане правата съсобствениците и да са станали достояние на тези съсобственици /така Решение № 291/09.08.2010г. на ВКС по гр.д.№ 859/2009, 2 г.о., ГК; Решение № 3/20.04.2012г. по гр.д. №724/2011г., 2 г.о., ГК и др./. С други думи – обективния елемент – упражняване на фактическа власт по отношение на една вещ следва да е ясно и недвусмислено насочена към собственика с възможност последният да възприеме действията еднозначно като такива за своеене на имота като собствен и да не оспори това в продължение на минимум 10 години, за да се придобие при позоваване от владелеца.

В случая от първоинстанционният съд не е изследван статута на имота, от който тези реални части са завладяни, а именно, че същият по силата на чл. 3 от ЗДИ /отм./, а впоследствие и по силата на чл.6 от ЗС е станал държавна собственост, доколкото не е имал установен първоначален собственик. Имотите, за които няма данни за собственик, се считат за държавни по силата на самия закон. Данни относно собственика на един имот се отразяват в нар. различни карти, планове, регистри и друга документация и ако в такива няма данни за собственик по силата на закона имотът става държавен /така Решение № 541/06.07.2010г. на ВКС по гр.д.№ 661/2009г., 1 г.о., ГК; Решение № 16/12.03.2016г. на ВКС по гр.д.№ 3401/2015г., 2 г.о., ГК и др./. По делото за имота, от който ищците са завладели спорната реална част няма данни в нито един сред примерно изброените документи относно собственик и най – вече данни за физическо лице. Ето защо следва да се счете, че имота, от който ищците са оградили спорната част, е бил с неустановен собственик и на това основание по силата на закона е станал държавен.

В чл.2, ал.2 и сл. от ЗДС изрично са изброени имотите публична държавна собственост. Спорният не е сред изброените, поради което на това основание следва да се счете, че по силата на закона /чл.2, ал.3 ЗДС/, като имот с неустановен първоначално собственик е станал частна държавна собственост. На основание § 42 от ПЗР на ЗИД на ЗОС /ДВ, бр.96/05.11.1999г./ застроените и незастроените парцели и имоти – частна държавна собственост, отредени за жилищно строителство и за обществени и благоустройствени мероприятия на общините, съгласно предвижданията на действащите към датата на влизането в сила на този закон подробни градоустройствени планове, преминават в собственост на общините. Това е придобивно основание – за придобиване на частна общинска собственост по силата на самия закон. В случая се установи, че през 1998г. с регулационния план част от спорната част е предвидено да се придаде именно към парцелите, които се образуват от имот пл.№ 6057, собствен на праводателя на ищците и които парцели по този план са предвидени за жилищно строителство. За останалата част от имота, от който тези реални части се отделят няма регулационен план, а едва през 2006г. тази част от имота е включена като кадастрална единица с идентификатор 04279.623.432 с НТП – „Друг вид застрояване“, а по Общия устройствен план на Благоевград за 2010г. предвижданията за тази част е за жилищно строителство.

Следователно – по силата на закона държавната собственост на имота, от който ищците твърдят, че реално са завладели и владеният от 2000г. реална част, се е трансформирала на основание § 42 от ПЗР на ЗИД на ЗОС в частна общинска собственост. За това не е било необходимо издаването на акт за държавна или за общинска собственост, доколкото издаването на такива актове нямат конститутивно, а само констативно значение.

Независимо дали от частна държавна собственост е настъпила трансформацията на собствеността в частна общинска такава по силата на закона – и в двата случая е налице императивна правна норма, за чието приложение съдът е следвало да следи служебно, а именно наложената забрана за придобиване на имоти държавна или общинска частна собственост по давност, съгласно чл.86 ал.1 ЗС.

За вещите, частна държавна или общинска собственост, които са завладени преди влизане в сила на изменението на чл. 86 ЗС ДВ, бр. 33 от 1996 г., давностният срок започва да тече от 01.06.1996 г. Десетгодишният срок на недобросъвестното владение изтича на

31.05.2006 г. На тази дата /последният ден на срока/ обаче, давностният срок е спрял с § 1 ДР ЗС за срок от седем месеца като с последващите изменения на правната норма спирането на давностния срок е продължено до 31.12.2022 г.

С решение № 3 от 24.02.2022 г. по к. д. № 16/2021 г. Конституционният съд е обявил за противоконституционни разпоредбите на § 1, ал. 1 от Закона за допълнение на Закона за собствеността обн., ДВ, бр. 46 от 2006 г.; посл. доп., бр. 18 от 2020 г. и на § 2 от Заключителните разпоредби на Закона за изменение на Закона за собствеността ДВ, бр. 7 от 2018 г.

В мотивите на конституционното решение изрично е посочено, че с атакувания § 2 ЗР на ЗИЗС е придадено обратно действие на последното по време удължаване на срока на спиране на давността за придобиване на имоти - частна държавна или общинска собственост, прието с § 1 ЗИЗС ДВ, бр. 7 от 2018 г. Разпоредбата на § 1 ЗИЗС е обнародвана в ДВ, бр. 7 от 19 януари 2018 г., но влизането ѝ в сила е от 31 декември 2017 г. - § 2 ЗР на ЗИЗС. По този начин с обратна сила се отнема вещноправният ефект на давностното владение, осъществявано в периода от 31 декември 2017 г. до 19 януари 2018 г.

От тези мотиви на Конституционния съд следва извода, че по отношение на давностните срокове, които са започнали да текат от 01.06.1996 г. до 31.05.2006г., какъвто е и разглежданият случай, както и за тези, за които давността е изтекла в периода от 31.12.2017 г. до 19.01.2018 г. след обявяването на § 2 ЗР на ЗИЗС за противоконституционен, следва да се зачетат придобитите права при позоваване на придобивна давност поради обявяване за противоконституционно обратното действие на изменението на ЗС от 19.01.2018 г. за периода от 31.12.2017 г. до 19.01.2018 г.

Според т. 2 от решение № 3 от 28 април 2020 г. по к. д. № 5/2019 г. по отношение на заварените от решението на Конституционния съд неприключени правоотношения и правоотношенията, предмет на висящи съдебни производства, противоконституционният закон не се прилага. С оглед на това тълкуване КС изрично е посочил в мотивите на Решение № 3 от 24.02.2022 г. по к. д. № 16/2021 г., че само по отношение на § 1 ДР ЗС с обявяването на разпоредбата за противоконституционна не се засяга нейният досегашен ефект.

Следователно по настоящото дело не следва да се приложи мораториумът за придобиване на държавни и общински имоти – частна собственост, действал в периода от сочената като начална дата на владение – 2000г. до 31.05.2006г., както и за периода от 31.12.2017 г. до 19.01.2018 г. поради обявяване на ЗР на ЗИЗС ДВ бр. 9/2018 г. за противоконституционен – или това е период от време от общо 5 години, пет месеца и 19 дни.

Както изрично в цитираното решение на Конституционният съд, така и в Решение 207 от 06.01.2020г., постановено по гр.д.№ 4662/2019г., 3 г.о., ГК, е постановено, че в случая отмяната на №1 и §2 от ПЗР на ЗС за противоконституционни имат действие занапред, като ефекта на спряната давност до обявяване на текстовете за противоконституционни се запазва, т.е. за периода от 31.12.2017г. до обявяване на §1 от ПЗР на ЗС в последната му редакция за противоконституционен, забраната /мориториума/ за придобиване на собственост по отношение на имоти държавна или общинска частна собственост е приложима /така вж.цитираното решение на ВКС/.

Следователно, следва към вече изтеклия срок за давностно придобиване за периода от 2000г. до 31.05.2006г., както и за периода от 31.12.2017 г. до 19.01.2018 г. - 5 години, пет месеца и 19 дни да се зачете и изтеклия давностен срок, считано от постановяване на решението на КС на 24.02.2022 г. до датата на подаване на иска – 28.07.2022г. /когато давността вече е прекъсната/ от близо още пет месеца – или общо изтекъл давностен срок в случая е от около пет години, десет месеца и 19 дни, т.е. не е налице осъществявано владение за необходимия минимален срок от 10 години за оригинално придобиване на спорната реална част.

По тези аргументи предявеният иск на заявеното придобивно основание – давност, е неоснователен. Решението следва да се отмени изцяло и постанови ново, с което предявеният иск на заявеното основание се отхвърли като неоснователен.

По разностките:

С оглед изхода от спора въззиваемите дължат на жалбоподателя направените разноси пред първата и втората инстанция в общ размер от 242,50 лв. /по 100 лв. за всяка от инстанциите за юрисконсулско възнаграждение, на основание чл.78, ал.8 ГПК вр. с чл.37 ЗПП вр. с чл.23, т.2 от Наредба за заплащане на правната помощ и 42,50 за държавна такса за въззивно обжалване/

Водим от горното, Благоевградския окръжен съд

РЕШИ:

ОТМЕНЯ Решение № 135/13.03.2023г., постановено по гр.д.№ 1784/2022г. по описа на РС Благоевград и вместо това ПОСТАНОВЯВА:

ОТХВЪРЛЯ като НЕОСНОВАТЕЛЕН предявения от М. Б. С., ЕГН ***** и С. А. С., ЕГН *****, и двамата със съдебен адрес: гр.Благоевград, ул.” ****” № 41, ет.2 против ***, ЕИК ***, с адрес: гр. Благоевград, пл.”****” № 1, представлявана от кмета И.С., иск – за признаване за установено спрямо общината, че ищите са собственици на основание придобивна давност от 2000г. на реална част от 222 кв.м., разположени в югозападната част на следния недвижим имот: поземлен имот с идентификатор 04279.623.432 по Кадастралната карта и кадастрални регистри на гр. Благоевград, одобрени със Заповед № РД-18-32/10.05.2006г/10.06.2006г на Изпълнителния директор на АК, с последно изменение на кадастралната карта и кадастрални регистри, засягащо поземления имот от 25.01.2020г, с адрес на поземления имот - гр.Благоевград, кв.”*“, с площ за имота - 2033 кв.м., с трайно предназначение на територията- урбанизирана и с начин на трайно ползване- за друг вид застрояване, с номер по предходен план 484 и при граници и съседи за поземления имот: поземлени имоти с идентификатори 04279.623.74, 04279.623.3, 04279.623.5, 04279.623.54, 04279.623.433, 04279.623.430, 04279.623.452, 04279.623.431, 04279.623.390 и 04279.623.73.

ОСЪЖДА М. Б. С., ЕГН ***** и С. А. С., ЕГН *****, и двамата със съдебен адрес: гр.Благоевград, ул.” ****” № 41, ет.2 да заплатят на ***, ЕИК ***, с адрес: гр. Благоевград, пл.”****” № 1, представлявана от кмета И.С. – сумата от 242,50 /двеста четиридесет и два лева и петдесет стотинки/ лева, направени пред първата и въззивната инстанция разноси.

Решението подлежи на обжалване с въззивна жалба в едномесечен срок от получаване препис от страните пред Върховния касационен съд.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____