

# РЕШЕНИЕ

№ 563

гр. Враца, 03.10.2022 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**РАЙОНЕН СЪД – ВРАЦА, IV ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ**, в публично заседание на първи септември през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: И. Цв. И.

при участието на секретаря А.Л. П.  
като разгледа докладваното от И. Цв. И. Гражданско дело № 20221420100170 по описа за 2022 година

за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по общия исков ред на чл. 124 и следващите от ГПК.

Делото е образувано по искова молба, подадена от М. И. Т. с ЕГН \*\*\*\*\* и адрес гр. \*\*\*\*\* срещу Ф. Н. Н. с ЕГН \*\*\*\*\* и адрес \*\*\*\*\*, с която е предявен иск с правно основание чл. 108 от Закона за собствеността (ЗС) за признаване за установено по отношение на ответника, че ищцата е собственик на недвижим имот, представляващ 15,17/284 идеални части от поземлен имот с идентификатор 12259.1023.213 по кадастралната карта на гр. Враца, одобрена със заповед № РД-18-43/16.09.2005 г. на изпълнителния директор на Агенцията по кадастъра, последно изменение от 30.08.2021 г., с адрес на поземления имот гр. \*\*\*\*\*, целият с площ 284 кв.м., с трайно предназначение на територията: урбанизирана, с начин на трайно ползване: ниско застрояване, като съгласно уточнителна молба, представена от пълномощника на ищцата в съдебно заседание на 02.06.2022 г. ищцата владееела една реална част от 15,17 кв.м., извън притежавания от ответника гараж, (за която реална част ответникът е навел твърдения, че представлява очертан с блажна боя обект № 3 съгласно съдебно-техническата експертиза, постъпила с № 11992/16.08.2022 г. на Врачански районен съд) и за осъждане на ответника да предаде на ищцата владението върху същия имот. Претендират се разноски.

В исковата молба се твърди, че по силата на договор за покупко-продажба, за който е съставен нотариален акт № 92, т. II, рег. № 3775, дело № 265/2014 г. на нотариус И. Л. с рег. № 339 в Нотариалната камара, ищцата е придобила собствеността върху 15,17/284 идеални

части от поземлен имот с идентификатор 12259.1023.213, както и върху построения в същия имот самостоятелен обект в сграда-апартамент с административен адрес гр. \*\*\*\*\*. От момента на сключване на договора за покупко-продажба ищцата владеела една реална част от 15,17 кв.м., която представлявала гаражна клетка на партерния етаж на сградата, която се заключвала с електронен ключ, като владението върху реалната част ѝ било предадено от продавача В. С. М., който преди това я владеел от придобиването на имота. Владеейки реалната част, ищцата осъществявала владението върху притежаваните от нея идеални части от поземления имот. По време на отсъствието на ищцата от България през 2020 г. ответникът без правно основание установил владение върху горепосочената гаражна клетка, препятствайки по този начин възможността на ищцата да осъществява владението върху притежаваните от нея идеални части от поземления имот и към момента на подаване на исковата молба продължавал да не допуска ищцата до гаражната клетка.

В срока по чл. 131, ал. 1 от ГПК от страна на ответника Ф. Н. Н. е постъпил писмен отговор, с който се оспорва предявения иск. Излага се, че ответникът не оспорва правото на собственост на ищцата върху 15,17/284 идеални части от поземлен имот с идентификатор 12259.1023.213 и не ѝ е пречил да осъществява това свое право, но парцелът е изцяло застроен. Споменатият в исковата молба подземен гараж бил с площ от 235,10 кв.м., същият достигал от улицата до дъното на парцела (поземления имот) и опирал о съседния поземлен имот, а разликата до площта на парцела 284 кв.м. идвала от рампата, която била оставена за достъп до гаража. Сочи се, че посоченият в исковата молба подземен гараж е изцяло собственост на ответника и съпругата му А. Н.а по силата на констативен нотариален акт № 189, т. II, рег. № 6812, дело № 341/2009 г. на нотариус С. Б. с рег. № 482 в Нотариалната камара, където същият гараж е описан по следния начин: самостоятелен обект в сграда с идентификатор № 12259.1023.213.1.9, на адрес гр. \*\*\*\*\* (минус едно), представляващ гараж в сграда с площ на гаража 235,10 кв.м. Ответникът позволил на съседа си В. М., а по-късно и на ищцата да ползва собствения на ответника гараж с идентификатор № 12259.1023.213.1.9, но тъй като започнал да отдава под наем друг обект в сградата-магазин „Симфония“, прекратил достъпа на ищцата до гаража. Навеждат се и твърдения, че исковата молба страда от нередовност, тъй като не става ясно дали предмет на иска са 15,17/284 идеални части от поземлен имот с идентификатор 12259.1023.213 или подземен гараж с идентификатор № 12259.1023.213.1.9.

Съдът приема за допустим предявения иск предвид постановеното Тълкувателно решение № 3/2020 г.по тълк. дело № 3/2020 г., съгласно което при иск по чл. 108 от ЗС, предявен от съсобственик срещу друг съсобственик за идеална част от съсобствен недвижим имот, съдът може да уважи искането за предаване владението върху претендираната идеална част, когато ответникът е установил фактическа власт върху имота, надхвърляща правата му и с това е нарушил владението на ищеца.

Съдът, като взе предвид представените по делото доказателства поотделно и в тяхната съвкупност, както и исканията и възраженията на страните, приема за установено следното:

Между страните не е спорно, а и се установява от представените писмени

доказателства: нотариален акт № 92, т. II, рег. № 3775, дело № 265/2014 г. на нотариус И. Л. с рег. № 339 в Нотариалната камара, нотариален акт № 111, т. I, рег. № 1756, дело № 103/2013 г. на нотариус И. Л. с рег. № 339 в Нотариалната камара, нотариален акт № 2, т. VI, рег. № 7099, дело № 632/2008 г. на нотариус С. П. с рег. № 006 в Нотариалната камара, нотариален акт № 189, т. II, рег. № 6812, дело № 341/2009 г. на нотариус С. Б. с рег. № 482 в Нотариалната камара, че ищцата М. Т. е собственик на 15,17/284 идеални части от поземлен имот с идентификатор 12259.1023.213, както и върху построения в същия имот самостоятелен обект в сграда-апартамент с административен адрес гр. \*\*\*\*\*, а ответникът е собственик на 15,10/284 идеални части от поземлен имот с идентификатор 12259.1023.213, както и на: построения в същия имот самостоятелен обект в сграда-апартамент с административен адрес гр. \*\*\*\*\*, построения в същия имот самостоятелен обект в сграда-апартамент с административен адрес гр. \*\*\*\*\*, построения в същия имот самостоятелен обект в сграда-магазин на 149,30 кв.м. с административен адрес гр. \*\*\*\*\*, построения в същия имот самостоятелен обект в сграда-гараж в сграда на 235,10 кв.м. с административен адрес гр. \*\*\*\*\*, ет. минус едно.

Установява се от схемите, издадени от СГКК гр. Враца и приложени на л. 12, л. 38 и л. 39 от делото и от строителните книжа на л. 40 от делото, които напълно се потвърждават от съдебно-техническата експертиза, че процесната жилищна сграда с административен адрес гр. \*\*\*\*\* е шестетажна такава със смесено предназначение, като на етаж минус едно от същата сграда (под нивото на улицата) е изпълнен и съществува самостоятелен обект в сграда с площ по документ 235,10 кв.м., с прилежащи към него 60,99 идеални части от правото на строеж, с предназначение „гараж в сграда“. Кадастралната карта съдържа данни за поземлените имоти с границите и идентификаторите им ([чл. 29 от ЗКИР](#)) и се одобрява със заповед на изпълнителния директор на Агенцията по геодезия, картография и кадастър. Тя може да се изменя при непълноти или грешки при условията на [чл. 53 от ЗКИР](#), но ако са свързани със спор за материално право, те се отстраняват след решаването му по съдебен ред. От тази законодателна уредба следва, че ищцата би могла успешно да твърди, че на етаж минус едно от процесната сграда има нещо различно от самостоятелен обект в сграда с площ по документ 235,10 кв.м. само ако е провела успешно доказване на тези твърдения в съдебно производство по чл. 54, ал. 2 от ЗКИР, които предпоставки в случая не са налице.

По делото са събрани гласни доказателства чрез разпит на свидетелите И. М. А.-Й. и С. В. Х..

Свидетелката И. Й. – без дела и родство, посочена от ищеца, дава показания, че познава ищцата М. Т. като съседка и собственик на апартамент на втория етаж от процесната жилищна сграда, на който е разположен и притежавания от свидетелката апартамент. На свидетелката е известно, че ищцата е имала спорове с ответника Ф. Н. заради мястото, на което паркира автомобила си. Мястото се намира в подземния гараж, до който води рампа, започваща точно от входа на имота, който е на нивото на тротоара на улицата. Ищцата слизала с колата си по цялата рампа и паркирала близо до самата рампа, от лявата страна на имота. Достъпа до това място ищцата осъществявала поне от 2015 г.

благодарение на три дистанционни, предоставени ѝ от предишния собственик на апартамента. Вратата на подземния гараж, която се отваря с дистанционно, най-често е отворена (освен вечер) и при преминаване в посока към входа за жилищните етажи се вижда ползваното от ищцата място за паркиране, очертано с боя.

Свидетелят С. Х. – без дела и родство и посочен от ответника, дава показания, че ответникът му е наемодател в качеството на свидетеля на управител и собственик на магазин „Симфония“. Магазинът, по договор за наем с ответника, ползва част от подземния гараж, който е под нивото на улицата. На етаж минус едно, предназначен за гараж, няма нищо построено. До етаж минус едно води рампа, а след рампата има очертано място за паркиране, като доколкото знае свидетеля, то е очертано от самата ищца. Има обособени помещения в подземния етаж, като ползваната от магазин „Симфония“ част е оградена с термопан., за да бъде защитена складираната стока. Ползваната от магазина площ от подземния етаж представлява около 1/3 от цялата площ на същия.

Съдът възприема показанията и на двата разпитани по делото свидетели в цялост като последователни, логични и дадени безпристрастно, при отчитане по реда на чл. 172 от ГПК на възможната заинтересованост на свидетеля Х., с оглед наличието на договор за наем между него и ответника.

По делото е изслушана и приета съдебно-техническа експертиза, която дава заключение, че достъпът до етаж минус едно от процесната сграда се осъществява от реализиран вход (проход) от ул. „\*\*\*\*\*“. От извършеното на място измерване на светлата площ на етаж минус едно, до която е даден достъп на вещото лице се установява, че същата е в размер на 190,20 кв.м., а от представения проект на етажа е видно, че същият е с предназначение „гараж“ и се състои от рампа с площ 35,80 кв.м. и гараж с площ 235,10 кв.м. Непосредствено срещу рампата за зареждане е очертана с бяла боя площ, която е ползвана за паркиране на автомобил, която площ е с размери 15,89 кв.м. На етажа са реализирани помещения, отразени в скицата, представляваща неразделна част от заключението, както следва: 1. Вход за етажа на кота 0,00 м., 2. Рампа за зареждане на етаж минус едно с площ 29,58 кв.м., 3. Очертано в етажа място за паркиране с площ 15,89 кв.м. 4. Обща площ, неоградена и ползвана като склад за стоки с площ 79,42 кв.м., 5. Складово помещение от сандвич пан. с площ 17,64 кв.м., 6. Складово помещение от сандвич пан. с площ 23,52 кв.м., 7. Складово помещение от сандвич пан. с площ 24,15 кв.м. (като до същото не е даден достъп на вещото лице).

При така установеното съдът стигна до следните правни изводи:

Ищцата излага следните фактически основания за основателност на иска си: същата е собственик на 15,17/284 идеални части от поземлен имот с идентификатор 12259.1023.213, от 2014 г., тя владееела една реална част от 15,17 кв.м., която представлявала гаражна клетка на партерния етаж на сградата, заключвана с електронен ключ, владението върху реалната част ѝ било предадено от продавача В. С. М., който преди това я владееел от придобий.ето на имота, владеейки реалната част, чрез владението на реалната част ищцата осъществявала владението върху притежаваните от нея идеални части от поземления имот.

Видно е обаче от приложените по делото скици и строителни книжа, както и от съдебно-техническата експертиза, площта на етаж 0 от поземлен имот с идентификатор 12259.1023.213 (който представлява вертикална етажна собственост, като поземления имот обслужва сградата) е 284 кв.м., а площта на етаж минус едно (самостоятелен обект с идентификатор 12259.1023.213.9) е с площ 235,10 кв.м., като разликата в площта идва от сбора на площите на входа за етаж на ниво 0,00 и рампата (обекти № 1 и № 2 от техническата експертиза), т.е. на етаж 0,00 липсва каквато и да било незастроена площ, която да може реално да се ползва от някой от съсобствениците на сградата, който притежава и съответните идеални части от поземлен имот с идентификатор 12259.1023.213. Следва да се посочи също, че ако ищцата смята, че на кота 0.00 съществува незастроена площ, относно ползването на която е налице спор между съсобствениците, тя би могла да предяви срещу останалите съсобственици иск за разпределение на ползването по чл. 32, ал. 2 от ЗС, а не иска, който е предявила по настоящото производство.

От доказателствата по делото следва категоричен извод, че сочената от ищцата реална част от 15,17 кв.м. се намира на етаж минус едно, а не на кота 0.00, като съдът взе предвид, че етаж минус едно представлява самостоятелен обект с идентификатор 12259.1023.213.9 с предназначение „гараж“, за който не е спорно и се установява от писмените доказателства, че в цялост принадлежи на ответника.

Отделно от горното, съдът намира за необходимо да посочи, че трайно в съдебната практика се приема (например решение № 102 от 30.05.2016 г. по гр. дело № 5728/2015 г. на Върховния касационен съд, I-во г.о.), че по давност реални части от урегулиран поземлен имот могат да бъдат придобии само ако отговарят на изискванията за самостоятелен УПИ и то ако и оставащата част отговаря на изискванията за самостоятелен урегулиран поземлен имот. Целта на тези ограничения е да се спазват правилата за урегулиране и застрояване на територията, включително за размерите (лице и площ) на урегулираните имоти, определеното им с подробен устройствен план разположение и цялостна конфигурация според този план. Именно поради тази причина законът предвижда първоначално да бъде сключен само предварителен договор и едва след като целяната от собствениците на съседни имоти промяна бъде одобрена от общинската администрация, договорът да породи вещно-прехвърлителен ефект. За да бъде придобито по давност правото на собственост върху реална част от урегулиран поземлен имот е необходимо след изтичането на предвидения в закона срок по искане на упражняващото фактическата власт лице по административен ред да бъде одобрена промяната на подробния устройствен план с цел обособяване на отговарящата на изискванията на чл. 19 от ЗУТ реална част в самостоятелен УПИ, след което въз основа на надлежно позоваване на изтеклата придобивна давност да бъде издаден нотариален акт по реда на чл. 587, ал. 3 от ГПК. Тъй като тези условия не са налице в разглеждания случай, няма как да бъдат възприети за основателни твърденията на ищцата, че е придобила чрез собствено и присъединено от предишен собственик на самостоятелен обект в сграда давностно владение собствеността върху реални части от недвижим имот, независимо на етаж 0,00 или на етаж минус едно.

Необходимо е да се изтъкне също, че за да е налице гараж (а не паркомясто или друг обект, използван за паркиране на автомобил), е необходимо същият да е реализиран със стени и покрив (да е ограден по някакъв начин), които условия не са налице по отношение на посоченото под № 3 в съдебно-техническата експертиза очертано с блажна боя в етаж минус едно място за паркиране с площ 15,89 кв.м.

От всичко гореизложено следва, че предявеният ревандикационен иск подлежи на отхвърляне като неоснователен и недоказан.

По разноските.

При този изход на делото ищцата дължи на ответника сумата 500,00 лева – деловодни разноски за заплатено (видно от отбелязването в договора за правна помощ) адвокатско възнаграждение.

Така мотивиран, Врачанският районен съд

## **РЕШИ:**

**ОТХВЪРЛЯ** като неоснователен и **недоказан** предявения от М. И. Т. с ЕГН \*\*\*\*\* и адрес гр. \*\*\*\*\* срещу Ф. Н. Н. с ЕГН \*\*\*\*\* и адрес с. \*\*\*\*\* иск с правно основание чл. 108 от Закона за собствеността (ЗС) за признаване за установено по отношение на ответника, че ищцата е собственик на недвижим имот, представляващ 15,17/284 идеални части от поземлен имот с идентификатор 12259.1023.213 по кадастралната карта на гр. Враца, одобрена със заповед № РД-18-43/16.09.2005 г. на изпълнителния директор на Агенцията по кадастъра, последно изменение от 30.08.2021 г., с адрес на поземления имот гр. \*\*\*\*\*, целият с площ 284 кв.м., с трайно предназначение на територията: урбанизирана, с начин на трайно ползване: ниско застрояване и за осъждане на ответника да предаде на ищцата владението върху същия имот, като съгласно уточнителна молба, представена от пълномощника на ищцата в съдебно заседание на 02.06.2022 г. ищцата упражнявала собственическите си права чрез владееенето на една реална част от 15,17 кв.м., извън притежавания от ответника гараж.

**ОСЪЖДА** на основание чл. 78, ал. 3 от ГПК М. И. Т. с ЕГН \*\*\*\*\* и адрес гр. \*\*\*\*\* да заплати на Ф. Н. Н. с ЕГН \*\*\*\*\* и адрес с. \*\*\*\*\* сумата **500,00 лева**-направени деловодни разноски за внесено адвокатско възнаграждение.

РЕШЕНИЕТО може да се обжалва пред Врачански окръжен съд в двуседмичен срок от връчването му на страните.

**Съдия при Районен съд – Враца:** \_\_\_\_\_