

# РЕШЕНИЕ

№ 13702

гр. София, 29.11.2022 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 36 СЪСТАВ**, в публично заседание на двадесет и шести октомври през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: СИМОНА В. НАВУЩАНОВА

при участието на секретаря КРАСИМИРА М. ИНКОВА  
като разгледа докладваното от СИМОНА В. НАВУЩАНОВА Гражданско дело № 20211110144761 по описа за 2021 година

### Производството е по реда на чл. 124 ГПК.

Предявен е от ищеца А. П. М. отрицателен установителен иск с правна квалификация чл. 124, ал. 1 ГПК за признаване за установено спрямо ищцата, че ответникът „Бенгоши КГ“ ООД не е собственик, а ответницата Л. П. Б. не е била собственик на следните недвижими имоти: Поземлен имот с идентификатор **46721.3851.109** (четиридесет и шест хиляди седемстотин двадесет и едно, точка, три хиляди осемстотин петдесет и едно, точка, сто и девет), находящ се в с. М.Б., общ. Столична, обл. София (столица) по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18- 15/17.03.20Юг. на Изпълнителен директор на АГКК, Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот е от 01.07.2021 г.; Адрес на поземления имот: с. М.Б., Район Овча купел, ул. Орлица”; Площ: 838 (осемстотин тридесет и осем) кв.м.; Трайно предназначение на територията: Урбанизирана; Начин на трайно ползване: Ниско застрояване (до 10 т); Предишен идентификатор: няма; Номер по предходен план: 109 (сто и девет), квартал 5 (пет), парцел VIII (осми); при съседни поземлени имоти с идентификатори: 46721.3851.984 (четиридесет и шест хиляди седемстотин двадесет и едно, точка, три хиляди осемстотин петдесет и едно, точка, деветстотин осемдесет и четири), 46721.3851.110 (четиридесет и шест хиляди седемстотин двадесет и едно, точка, три хиляди осемстотин петдесет и едно, точка, сто и десет) 46721.3851.108 (четиридесет и шест хиляди седемстотин двадесет и едно, точка, три хиляди осемстотин петдесет и едно, точка, сто и осем), 46721.3851.985 (четиридесет и шест хиляди седемстотин двадесет и едно, точка, три хиляди осемстотин петдесет и едно, точка, деветстотин осемдесет и пет), а съгласно действащия регулационен план, описан в доказателствен документ за собственост е одобрен със Заповед N 132 от 05.10.1989г. на Председателя на ИК на СНС, указ N 477/02.10.1930г. - за улична регулация и Заповед N 3200/09.10.1930г. - за дворищна регулация е идентичен с УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ (осми, отреден за имот сто и девет) в кв.5 (пети), при съседи по документ за собственост: изток - УПИ VII-40 (седми, отреден за имот четиридесет), запад - УПИ IX-110 (девети, отреден за имот сто и десет), север - улица, юг - УПИ V-108 (пети, отреден за имот сто и осем), **заедно с построената в имота Сграда с идентификатор 46721.3851.109.1** (четиридесет и шест хиляди седемстотин двадесет и

едно, точка, три хиляди осемстотин петдесет и едно, точка, сто и девет, точка, едно), находяща се в с. М.Б., общ. Столична, обл. София (столица) по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-15/17.03.20 Юг. на Изпълнителен директор на АГКК, Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо сградата е от 01.07.2021 г.; Адрес на сградата: с. М.Б., Район Овча купел, ул.“Орлица“ и да бъде отменен Нотариален акт за собственост на недвижим имот N 33, том II, рег. № 3480, дело 171 от 26.04.2021г. по описа на нотариус с рег.ном.786 на Нотариалната камара, с район на действие СРС, вписан в Службата по вписванията- град София вх. под рег.№ 25158, акт № 63, том LXIX, дело 20793 от 26.04.2021 г., имотна партида 726301.

Ищцата **А. П. М.**, сочи че е собственик от 1966 г. на поземлен имот, находящ в с. М.Б., ул.“Орлица” 34. Твърди, че е придобила правото си на собственост с Нотариален акт за дарение № 88, том XVII, дело 3130/1966г. на I нотариус при Софийски народен съд. Имотът придобила още като малолетна по дарение от своя дядо по майчина линия Б.Х.Е. който бил собственик на имота преди това. По този нотариален акт имотът е описан като 800/1525 (осемстотин върху хиляда петстотин двадесет и пет) идеални части квадратни метра от дворно място, цялото с пространство 1525 (хиляда петстотин двадесет и пет) квадратни метра, находящо се в с.М.Б., съставляващо парцел 111-96 (трети, отреден за имот деветдесет и шест) от квартал 3 (трети) по плана на с.М.Б., при съсед: улица и парцели 1-96 (първи за имот деветдесет и шест), 11-96 (втори за имот деветдесет и шест), УП-96(седми за имот деветдесет и шест), IV-96 (четвърти за имот деветдесет и шест). Ищцата сочи, че съгласно регулационния план на гр.София, м.М.Б., одобрен със Заповед N 132 от 05.10.1989г., за притежаваната от нея идеална част е отреден самостоятелен парцел VIII-109 (осми, отреден за имот сто и девет) в кв.5 (пет), видно от Скица N АБ94-А-67 от 23.05.1996г. на СО, Район „ Овча купел “.

Твърди, че от 1966 г. до сега само тя е владяла процесния имот, като докато била малолетна родителите ѝ действали от нейно име, а в последствие и помагали да поддържа имота и за изграждането на подобрения в него, включително за построяване на малка сграда в него. Сочи, че собственик и владеец на имота е била винаги само тя, а като собственик на земята е придобила и собствеността на постройката в него. Твърди поземленият имот да е бил ограден и оградата да не е местена с десетилетия, както и че в имота имало липи и овощни дръвчета, които ежегодно беряли, заедно със съпруга ѝ. Сочи, че е декларирала имота в данъчната служба и, че е редовно дължимите за него данъци и такси, включително и за 2021г.

Заявява, че съгласно действащата кадастрална карта притежаваният от нея имот, представлява поземлен имот с идентификатор 46721.3851.109 , с площ от 838 кв.м, а построената върху него сграда, представлява сграда с идентификатор 46721.3851.109.1 със застроена площ от 22 кв.м.

Твърди, че от 1966 г. е владяла имота непрекъснато и необезпокоявано, без да е имало претенции спрямо него от трети лица. Била измумена, когато през 2021 г. отишла със съпруга си в имота и там видяли непознати лица, които унищожавали насажденията, били свалили оградата откъм улицата и дори вкарвали багер вътре. Подали сигнал на тел. 112, пристигнал полицейски патрул и били съставени предупредителни протоколи. Така ищцата разбрала, че на 21.06.2021 г. е бил съставен Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 59, том IV, рег.№ 8824, дело 608/2021г. на Николай Писаров - пом. нотариус по заместване при Весела Ивчева — Нотариус реа.N 271 на Нотариалната камара, с район на действие СРС, вписан в Службата по вписванията-София на Агенцията по вписвания под N 180, том CVIII, дело 32457, рег.N 42271 от 21.06.2021 г., имотна партида 726301, чието съдържание оспорва. В този нотариален акт било записано, че втората ответница Л. П. Б. с ЕГН \*\*\*\*\* продава на първия ответник „Бенгоши КГ“ ООД с ЕИК 206524613 собствения на ищцата поземлен имот и сградата в него. Сочи, че посоченото в нотариалния акт лице - Л. П. Б. никога не е притежавала правото на собственост върху процесните имоти, поради което и лицето посочено като купувач „Бенгоши КГ“ ООД не може да придобие собствеността върху тях. Оспорва съдържанието на Нотариален акт за собственост на недвижим имот N 33, том II, рег. № 3480, дело 171 от

26.04.2021г. по описа на нотариус с рег.ном.786 на Нотариалната камара, с район на действие СРС, вписан в Службата по вписванията- град София вх. под рег.№ 25158, акт № 63, том LXIX, дело 20793 от 26.04.2021 г., имотна партида 726301, с който ответницата Л. Б. се легитимира като собственик.

Видно от посочения нотариален акт, същият е съставен след обстоятелствена проверка и с него ответницата Л. П. Б. е призната за собственик по давностно владение, като в приложените при съставянето му документи, съгласно описаното в самия нотариален акт, е описано Удостоверение за наследници на П.К. изх.ЛЧ 4925/26.10.2020г. на СО, район „Красна поляна“. Твърди, че нейният баща се е казвал П.А.К. с ЕГН \*\*\*\*\* и негови наследници след смъртта му през 2008г. са само тя и майка ѝ - М.Б.К.. Сочи, че баща ѝ П.К. никога не е бил собственик на имота и че имота е придобит през 1966 г. от нея от дядо ѝ по майчина линия, а не по бащина линия. В тази връзка твърди, че от писмо с изх. № РОК21-ГР94-640/1/ от 27.07.2021г. на Кмета на Район „Овча купел“ става ясно, че със Заявление N РОК21-ГР94-819 от 11.11.2020г. е заведена Молба-декларация от Л. П. Б., наследник на Петко П. Конев, чрез пълномощници Алина Малинова Кръстева и адвокат Красимир Василев Гебрев, с която ответницата заявява извършване на административна услуга - заверка от районната администрация на липса (наличие) на акт за държавна собственост или акт за общинска собственост на процесните имоти и че така става ясно, че лицата, които са управители на дружеството - купувач на имота и първи ответник по настоящия иск, са били и пълномощници на продавачката в административната процедура по заверката на молбата- декларация.

Твърди, че нито ответницата Л. Б., нито неин наследодател някога са владяли имота, поради което тя няма как да е придобила същият въз основа на давностно владение. Моли съда да уважи предявения иск. Претендира присъждане на разноски.

Ответникът „**Бенгоши КГ**“ ООД депозира отговор по чл. 131 ГПК, с който оспорва предявения иск като неоснователен. Поддържа, че се легитимира като собственик на процесния имот с Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 59, том IV, рег.№ 8824, дело 608/2021г., по силата на който е придобил собствеността върху процесния имот от ответницата Л. П. Б., която пък от своя страна е придобила имота по наследство от баща си П.К.. Твърди имота да е владян от П.К. до неговата смърт през 2000 г., след което владението е продължено от неговата дъщеря. Сочи, че ответницата Л. Б. легитимира своите права на собственик с констативен нотариален акт по давност. Владението на имота от страна на нейния баща П.К. е факт към 1981 г., съгласно разписния лист към плана, в който той фигурира. Последният е записан като собственик и в кадастралния регистър на собствениците на одобрената и влязла в сила КKKP през 2010 г. Твърди, че представения документ за собственост от ищцата не я легитимира като собственик, тъй като в него е описано, че е собственик на 800/1525 (осемстотин върху хиляда петстотин двадесет и пет) идеални части квадратни метра от дворно място, като този имот не е идентичен с придобития от ответника. Твърди се още, че ищцата не е владяла ПИ с идентификатор 46721.3851.109, а че той е владян от праводателката на ответника, която не успявала да го поддържа в добро състояние, тъй като е неомъжена и с професия, свързана с интелектуален труд. Твърди се, че ищцата е направила опит да наруши владението върху имота, за което е сезирана полицията и прокуратурата. Моли съда да отхвърли иска. Претендира присъждане на разноски.

Ответникът **Л. П. Б.** депозира писмен отговор в срока по чл. 131 ГПК, с който оспорва предявения иск като неоснователен. Твърди, че описания в представения от ищцата нотариален акт имот не е идентичен с имот с 46721.3851.109. Сочи, че тя е владяла имота като е продължила владението върху него след смъртта на своя баща П.К. през 2000 г., който пък от своя страна владял имота повече от двадесет години. Последният бил записан като собственик в разписния лист към кадастралния регистър на с. М.Б., изработен през 1981 г. За неоснователно намира твърдението на ищцата, че е станала собственик на процесния имот по силата на регулационния план на гр. София, м. М.Б., одобрен със Заповед № 132/05.10.1989 г., тъй като законът за териториално и селищно устройство, действал към този момент не предвиждал

хипотези, при които се прекратява съсобственост с влизане в сила на регулационния план. Твърди, че тя се легитимира като собственик на процесния имот с констативен нотариален акт, съставен в специално уредено от закона производство и че същия разполага с обвързваща доказателствена сила за третите лица и за съда. Моли съда да отхвърли иска. Претендира присъждане на разноски.

**Съдът, като съобрази доводите на страните и обсъди събраните по делото доказателства поотделно и в тяхната съвкупност, намира от фактическа страна следното:**

С нот.акт № 88, Т.XVII, д.№ 3130 от 13.07.1966 г. (л.18 по делото) Б.Х.Е. дарява на внучката си А. Петков Конова, чрез законната ѝ представителка - майка М.Б.К. следния свой собствен недвижим имот: 800/1525 ид.части кв.метра от дворно място цялото с пространство от 1525 кв.м, находящо се в гр.София, с. „М.Б.“, съставляващо парцел III-96 от кв.3 по плана на с.М.Б. при съседни:улица и парцели I-96, II-96, VII-96 и IV-96.

По делото е приложена скица № АБ-94-А-67/23,05.1996 г. на парцел VIII- 109 от кв.5 от РП на с.М.Б., одобрен със Заповед № 132/05,10.1989 г., на която е записано, че парцела е собственост на А. П. Конова, съгл. нот.акт № 88, том XVII, д.№ 3130.

От приложения по делото заверен препис от нотариално дело № 171/2021 г. по описа на нотариус Соня Николова, рег. № 786 на Нк, район на действие СРС 9л. 163-190 по делото) и Нотариален акт за собственост на недвижим имот № 33, том II, рег. № 3480, дело 171 от 26.04.2021г. по описа на нотариус с рег.ном.786 на Нотариалната камара, с район на действие СРС, вписан в Службата по вписванията- град София вх. под рег.№ 25158, акт № 63, том LXIX, дело 20793 от 26.04.2021 г., имотна партида 726301 се установява, че ответницата Л. П. Б. е придобила на основание давностно владение собствеността върху следния недвижим имот: ПИ с ид.46721.3851.109 по КККР с площ 838 кв.м, находящ се в с.М.Б., Столична община, обл.София, Район „Овча купел"на ул."Орлица“, ведно с приращението към него, представляващо сграда с идентификатор 46721.3851.109.1.

С Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 59, том IV, рег.№ 8824, дело 608/2021г. на Николай Писаров - пом. нотариус по заместване при Весела Ивчева — Нотариус рег.№ 271 на Нотариалната камара, с район на действие СРС, вписан в Службата по вписванията-София на Агенцията по вписвания под N 180, том CVIII, дело 32457, рег.N 42271 от 21.06.2021 г., имотна партида 726301 ответницата Л. П. Б. продава на ответника „БЕНГОШИ КГ“ ООД собствения си ПИ с идентификатор № 46721.3851.109 по КККР с площ 838 кв.м, находящ се в с.М.Б., Столична община, обл.София, Район „Овча купел"на ул."Орлица“, ведно с построената върху него сграда с идентификатор 46721.3851.109.1.

От приетото заключение на вещото лице по допуснатата СТЕ, което съдът кредитира като обективно, всестранно и компетентно изготвено, се установява, че първият кадастрален план е от преди 1930 г. В този кад.план е имало голям имот с пл. № 96, разположен от запад на реката. Най-старият регулационен план на с.М.Б. е одобрен с Указ № 477/02.10.1930 г. за улична регулация и Заповед № 3200/09.10.1930 г. за дворищна регулация. От имот пл.№ 96 са обособени парцели в кв.3, между които парцел III-96, с гр.площ 2622 кв.м (Приложение 1 към заключението). Вещото лице посочва, че този парцел е записан на Боян Христов Ефтимов, Кирил Методиев Марков и Милка Рангелова Михайлова. Със Заявление № 8339 от 07.10.1959 г. е поискано разделяне на парцел III-96, кв.3 на два парцела. Със Заповед № 105/02.03.1960 г. (Приложение 2 към заключението) е одобрено разделянето на парцела: 111-96 (по цифри 1-2-5-6-1) с гр.площ 1622 кв.м на Боян Христов Ефтимов и VII-96 (по цифри 2-3-4-5-2) с гр.площ 1000 кв.м на Милка Рангелова М. и Кирил Методиев Марков, нанесени на приложение 1 към заключението. Експертът посочва, че следващият кадастрален план е от 1961 г. като в него при първоначални данни в разписната книга в имот пл.№ 25 са записани Кирил Методиев Марков и Милка Рангелова М. (н.а.№ 82, т.XIV, д.2523/1959 г. за 1000 кв.м) и Б.Х.Е. (н.а.88, Т.XVZI, д.3130/1966 г. за площ 800/1525 кв.м и н.а.№ 74, Т.XXV, д.4553/1966 г. за имот от 725 кв.м). Архивния

кадастрален план е действал до одобряването на кадастралната карта. В него процесния имот е с пл.№ 109, кл.В-1-10-А с гр.площ 842 кв.м. Действащия регулационен план на с.М.Б. е одобрен със Заповед № 132/05.10.1989 г. на Председателя на ИК на СНС. Процесният имот е в кв.5, парцел VIII-109 с гр.площ 844 кв.м. КККР е одобрена със Заповед № РД-18-15/17.03.2010 г. на Изпълнителния директор на АГКК. Процесният имот е с ид.46721.3851.109 с площ 838 кв.м. С ид. 46721.3851,109.1 е отразена сграда в процесния имот със ЗП 22 кв.м на един етаж, с предназначение: друг вид производствена, складова, инфраструктурна сграда (имота зашрихован на комбинираната скица). На приложената Комбинирана скица, неразделна част от заключението, вещото лице е отразило имота по предходните кадастрални и регулационни планове, както и по КККР. Поземлен имот е с ид.46721.3851.109 и е отбелязан с черен контур и зашрихован.

На база извършените проверки и констатации вещото лице дава следното заключение: Поземлен имот с ид.46721.3851.109: е идентичен с част от парцел III-96, кв.3 (южната част) след извършената делба със Заповед № 105/02.03.1960 г. (Приложение 2 към заключението), идентичен с описания в нот.акт за дарение № 88, том XVII, д.3130/1966 г. на I нотариус при СНС - 800/1525 ид.части кв.метра от дворно място (зашрихованата част) цялото с пространство от 1525 кв.м, находящо се в гр.София, с."М.Б.", съставляващо парцел III-96 от кв.3 по плана на с.М.Б. при съседи: улица и парцели I-96, II-96, VII-96 и IV-96 (Приложение 1 към заключението) и идентичен с имота, за който е издадена Скица № АБ 94-А-67 от 23.05.1996 г.на СО, Район „Овча купел“, представляващ парцел VIII-109, кв.5 от РП на с.М.Б., одобрен със Заповед № 132/05.10.1989 г. Това е парцел от действащия регулационен план, одобрен със Заповед № 132/05.10.1989 г. с червен и син контури на скицата (зашрихован).

Пред настоящата съдебна инстанция са ангажирани две групи свидетелски показания за установяване на владението върху процесния имот, упражнявано от ищцата, съответно от ответниците.

От гласните доказателствени средства събрани посредством разпитите на свидетелите на ищцовата страна- М.Б.К. (майка на ищцата), и Г.С.Т. (фактически съжителстващ с ищцата) се установи, че след придобиване на имота от страна на ищцата, която е била малолетна към момента на придобиването му, нейните родители са започнали да упражняват фактическа власт върху имота от нейно име, като са обработвали имота като зеленчукова градина, в последствие са насадили овощни дръвчета (круши, ябълки, сливи, дюли и т.н.). Ищцата придобила имота чрез дарение от своя дядо по майчина линия, който се казвал Боян. След 5-6 години от придобиването на имота родителите на ищцата построили къщичка, състояща се от две стаички. Ищцата участвала в обработването на имота, когато навършила 18 г. Същата в последствие го обработвала и с помощта на своя съпруг Г.С.Т. като двамата поставили ограда с портал, който се е заключвал и само те са имали достъп до има. Свидетелят Славчев разказва, че е помагал неведнъж при обирането на плодовите дръвчета като твърди, че за последен път са брали от плодните дръвчета през 2020 г. Разказва, че когато отишли в имота през м.юли 2021 г. за да берат липата заварили двама господи, имало багери и дръвчетата били изрязани. Свидетелите твърдят, че не знаят някое други лице да е предявявало през годините права върху процесния имот.

От показанията на свидетеля И.Б.Н. се изяснява, че последната познава ищцата А. М. и семейството ѝ. Свид. Николова разказва, че живее в село М.Б. от 2000 г., а от 11-12 г. е кмет на селото. Преди да стане кмет имала заведение и оттам познавала ищцата и родителите ѝ. Знае за имота, който А. притежава на ул. „Орлица“ Разказва, че А., майка и свекърва ѝ ходели там да берат плодове. Николова живее на съседната ул. „Бор“. Други хора не е виждала в този имот. Имотът бил около 800 кв.м, ограден. От 2000 г. знае, че имота е на А. и нейните родители. Твърди, че в имота имало къщичка, отглеждали плодови дръвчета и може би една липа. Ограда имало до 17.07.2021 г., когато на място заварили багери.

От показанията на разпитаните свидетели на ответната страна К.А.М. и П.Я.П. се установява основно какво е състоянието на имота след закупуването му от Красимир Гебрев. В показанията си същите не изясняват от кого е владян имота преди

придобиването му от „Бенгоши КГ“ ООД, представлявано от управителя Красимир Гебрев. Свидетелят Малинов разказва, че се запознал с г-н Гебрев миналото лято като той го попитал дали може да свидетелства, ако последния има някакви проблеми. Малинов живеел в селото от 1959 г., на около 10 минути пеша от имота на Гебрев. Не знае кой е бил собственик на имота преди това. Като деца си играели там, ходели с шейни. Не може да каже дали преди това имотите там са били заградени и кои от тях са били заградени. Спомня си, че преди 5 г. имотът бил обрасъл с трева, имало дървета и една постройка. Твърди, че преди 80-те- 90-те години е възможно да е обработвана някаква част от имота, но не знае каква и от кого. Отпред имало един орех.

Свидетелят П.Я.П. разказва, че често ходи в с. М.Б., тъй като има приятели там. Познава г-н Гебрев, тъй като последният посещавал неговия сервиз за да си ремонтира колата. Знае имота, ходил е там за да го почистват. Знае имота и от преди това. Разказва, че през 60-те- 70-те години там били ливади и поляни. В последствие било заселено, не може да каже точно кога. Когато Красимир купил имота той го поканил да го почисти. Бил много обрасъл, не бил пристъпен, не можело да се стигне до него. Имало саморасли, диворастящи дървета. Имало къщичка, покривът и бил протекъл. Не знае кой е стопанисвал имота преди Красимир. В имота имало много дървета с диаметър око 5 см -10 см. Не е обърнал внимание дали е имало плодни дървета, възможно е да е имало, не си спомня. Може би е имало орех. Когато свидетелят отишъл да чисти имота част от оградата му липсвала.

**При така установената фактическа обстановка съдът достига до следните правни изводи:**

Предявен е отрицателен установителен иск с правно основание чл. 124, ал. 1 ГПК. По тези иски е достатъчно ищецът да докаже твърденията си, с които обосновава правния си интерес от търсеното установяване като предпоставка за тяхната допустимост /тоест трябва да докаже наличието на свое защитимо право, засегнато от правния спор/, а предвид характера на предявените иски в доказателствена тежест на ответниците е да установят при условията пълно и главно доказване, че са титуляри на правото на собственост върху процесния поземлен имот с идентификатор 46721.3851.109, ведно с построената в него сграда с идентификатор 46721.3851.109.1 на твърдяните в отговора придобивни основания – давност и покупко-продажба.

Диспозитивното начало в гражданския процес се проявява в това, че участникът в правен спор сам определя кога, доколко и 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. Видът на иска е призван да гарантира постигането на необходимата и достатъчна по вид и обем защита на материалните права. Такава защита в случаите на отрицателен установителен иск за собственост или друго вещно право би се постигнала чрез отричане със сила на пресъдено нещо на претендираното от ответника право. В тази връзка следва да се отбележи, че съобразно разясненията, дадени в т. 1 от ТР № 8/27.11.2013 г. по тълк. дело № 8/12 г. на ОСГТК на ВКС, правният интерес от предявяване на отрицателен установителен иск за собственост и други вещни права е налице, когато: ищецът притежава самостоятелно право, което се оспорва, както и при конкуренция на твърдяни от двете страни вещни права върху един и същи обект, както и когато се позовава на фактическо състояние или възможност да придобие права, ако отрече правата на ответника. Именно такъв е настоящият случай, защото ищцата твърди, че е собственик на процесните имоти въз основа на дарение, а ответниците се легитимират като собственици въз основа на констативен нотариален акт, респ. въз основа на покупко-продажба. За предявяването на отрицателен установителен иск по [чл. 124 от ГПК](#) се изисква само наличието на правен интерес за ищеца, но не е въведено изискване законът изрично да предвижда възможност за предявяване на такъв иск. Процесуалният закон не предвижда предявяването на отрицателен установителен иск като субсидиарна форма на защита - когато ищецът няма възможност да предяви друг иск. Ето защо, в производството по този иск ищецът доказва фактите, от които произтича правният му интерес, а ответникът - фактите, от

които произтича правото му.

С оглед на тези принципни постановки, настоящият състав на съда приема, че в случая правният интерес от предявяване на отрицателен установителен иск произтича от това, че посредством съставения констативен нотариален акт в полза на ответницата Л. П. Б., която в последствие посредством нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот е прехвърлила процесния имот на втория ответник „Бенгоши КГ“ ООД последните оспорват правата на ищцата и чрез тях се легитимират като собственици на имота. Съобразно т. 2 от същото ТР № 8/27.11.2013 г. по тълк. д. № 8/2012 г. на ОСГТК на ВКС правен интерес от предявяване на установителен иск за собственост е налице и когато ищецът разполага с възможността да предяви осъдителен иск за същото право, тъй като в съответствие с принципа на диспозитивното начало в гражданския процес, от волята на ищеца зависи да прецени от какъв вид и в какъв обем защита на засегнатото си материално право има нужда при възникналия правен спор. Такъв е и настоящият случай, като ищцата е избрала именно посредством отрицателния установителен иск да защитят своите права, които твърди, че са нарушени от насрещните страни.

Настоящия съдебен състав приема, че предявеният иск е допустим, тъй като ищцата доказва в хода на настоящото съдебно производство наличието на правен интерес. До този извод съдът достига, съобразявайки следното: ищцата твърди, че е собственик на процесния имот на основание Нотариален акт за дарение № 88, том XVII, дело 3130/1966г. на I нотариус при Софийски народен съд като твърди, че имотът е придобила още като малолетна по дарение от своя дядо по майчина линия Б.Х.Е. който бил собственик на имота преди това, върху който имот ответниците също са заявили права, тъй като ответницата Л. П. Б. се снабдила с констативен нотариален акт за собственост на недвижим имот N 33, том II, рег. № 3480, дело 171 от 26.04.2021г. по описа на нотариус с рег.ном.786 на Нотариалната камара, с район на действие СРС, вписан в Службата по вписванията- град София вх. под рег.№ 25158, акт № 63, том LXIX, дело 20793 от 26.04.2021 г., имотна партида 726301, с който била призната за собственик на процесните имоти по давностно владение, а ответника „Бенгоши КГ“ ООД заявява права върху процесните имоти, тъй като посредством Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 59, том IV, рег.№ 8824, дело 608/2021г., придобил собствеността върху последните от ответницата Л. П. Б.. Ищцата се легитимира като собственик на процесния имот чрез представения по делото Нотариален акт за дарение № 88, том XVII, дело 3130/1966г. на I нотариус при Софийски народен съд. Съгласно посочения документ последната е придобила по дарение от своя дядо по майчина линия Б.Х.Е. имот, представляващ 800/1525 (осемстотин върху хиляда петстотин двадесет и пет) идеални части квадратни метра от дворно място, цялото с пространство 1525 (хиляда петстотин двадесет и пет) квадратни метра, находящо се в с.М.Б., съставляващо парцел 111-96 (трети, отреден за имот деветдесет и шест) от квартал 3 (трети) по плана на с.М.Б., при съседи: улица и парцели 1-96 (първи за имот деветдесет и шест), 11-96 (втори за имот деветдесет и шест), УП-96(седми за имот деветдесет и шест), IV-96 (четвърти за имот деветдесет и шест). Ищцата сочи, че съгласно регулационния план на гр.София, м.М.Б., одобрен със Заповед N 132 от 05.10.1989г., за притежаваната от нея идеална част е отреден самостоятелен парцел VIII-109 (осми, отреден за имот сто и девет) в кв.5 (пет), видно от Скица N АБ94-А-67 от 23.05.1996г. на СО, Район „ Овча купел “.

С оглед обсъдените поотделно и в съвкупност писмени и гласни доказателства, в това число и приетата по делото СТЕ, съгласно заключението на която поземлен имот с идентификатор 46721.3851.109 е идентичен с описания в нотариален акт за дарение № 88, том XVII, дело 3130/1966г. на I нотариус при Софийски народен съд имот, настоящия съдебен състав съд приема за установено, че ищцата се легитимира като собственик на процесния имот и като собственик на имота е придобила и собствеността върху построената върху него сграда с идентификатор 46721.3851.109.1.

При така изложените твърдения, подкрепени с писмени и гласни доказателства, настоящият състав приема, че ищцата е доказала правния си интерес от предявения отрицателен установителен иск, тъй като е установила наличието на свое защитимо



право, засегнато от правния спор, като е доказала фактите, от които то произтича, както и че за ищцата съществува правен интерес да бъде отречено със сила на пресъдено нещо правото на собственост на ответниците, с което ще се сложи край на правния спор, предизвикан от последните чрез снабдяването им с констативен нотариален акт и нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот.

Доколкото ответника Л. П. Б. е призната за собственик на имотите по давностно владение, за което е съставен констативен нотариален акт, а ответникът „Бенгоши КГ“ ООД е придобил от ответницата Б. имотите посредством нотариален акт за покупко-продажба и съобразно приетото в ТР № 11/2012 г. от 21.03.2013 г. на ОСГК на ВКС, то всяка страна следва да докаже своето право, т. е. фактическият състав на съответното удостоверение от нотариуса придобивно основание. А доколкото предявеният иск е отрицателен установителен, то съдът приема, че в тежест на ответниците е да установят по пътя на пълното и главно доказване, че са придобили собствеността на твърдяните от тях придобивни основания.

Предмет на отрицателния установителен иск е не правото на собственост на ишците, а правото на собственост на ответниците, като тяхна е доказателствената тежест да ангажират доказателства в тази връзка.

Ответницата Л. П. Б. твърди, че се легитимира като собственик на процесния имот въз основа на констативен нотариален акт за собственост на недвижим имот N 33, том II, рег. № 3480, дело 171 от 26.04.2021г. по описа на нотариус с рег.ном.786 на Нотариалната камара, с район на действие СРС, вписан в Службата по вписванията-град София вх. под рег.№ 25158, акт № 63, том LXIX, дело 20793 от 26.04.2021 г., имотна партида 726301, с който била призната за собственик на процесните имоти по давностно владение, а ответника „Бенгоши КГ“ ООД заявява права върху процесните имоти, тъй като посредством Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 59, том IV, рег.№ 8824, дело 608/2021г., придобил собствеността върху последните от ответницата Л. П. Б..

С Тълкувателно решение № 11/21.03.2013 г. по тълк. д. № 11/2012 г. на ОСГК на ВКС е дадено разяснение, че нотариалният акт, с който се признава право на собственост върху недвижим имот по реда на чл. 587 от ГПК, не се ползва с материална доказателствена сила по чл. 179, ал. 1 от ГПК относно констатацията на нотариуса за принадлежността на правото на собственост, тъй като такава е присъща на официалните свидетелстващи документи за факти, като при оспорване на признатото с акта право на собственост тежестта за доказване се носи от оспорващата страна, без да намира приложение редът на чл. 193 от ГПК.

Издаването на констативен нотариален акт за собственост е предшествано от проверка, дали молителят е собственик на имота, каквато нотариусът задължително прави и при съставянето на нотариален акт за сделка - чл. 586, ал. 1 ГПК. Тази проверка се извършва въз основа на представени документи /чл. 587, ал. 1 ГПК/ или чрез т. нар. обстоятелствена проверка, включваща разпит на трима свидетели /чл. 587, ал. 2 ГПК/. След преценка на тези доказателства нотариусът прави своя извод относно принадлежността на правото на собственост като издава мотивирано постановление, а въз основа на него, ако признава собствеността, издава нотариален акт. Поради това, като резултат на специално уредено от закона производство за проверка и признаване съществуването на правото на собственост, констативният нотариален акт по чл. 587 от ГПК /както и нотариалният акт за сделка/ притежава обвързваща доказателствена сила за третите лица и за съда, като ги задължава да приемат, че посоченото в акта лице е собственик на имота. В това се изразява легитимиращото действие на нотариалния акт за принадлежността на правото на собственост. Правният извод на нотариуса за съществуването на това право се счита за верен до доказване на противното с влязло в сила решение.

Съгласно чл. 537, ал. 2, пр. 3 ГПК когато бъде уважена претенция на трето лице срещу титуляра на акта, т. е. когато по исков път бъде доказана неверността на извършеното удостоверяване на правото на собственост, нотариалният акт се отменя.

В настоящия случай съдът приема, че констативен нотариален акт за собственост



на недвижим имот N 33, том II, рег. № 3480, дело 171 от 26.04.2021г. по описа на нотариус с рег.ном.786 на Нотариалната камара, с район на действие СРС, вписан в Службата по вписванията- град София вх. под рег.№ 25158, акт № 63, том LXIX, дело 20793 от 26.04.2021 г., имотна партида 726301, издаден в полза на ответницата Л. П. Б., въз основа на представените в охранителното производство доказателства, установява неверни факти относно принадлежността на правото на собственост. Същият не е годен да легитимира ответницата Л. П. Б. като собственик на посоченото придобивно основание- давностно владение.

Съгласно чл. 79, ал. 1 ЗС правото на собственост по давност върху недвижим имот се придобива с непрекъснато владение в продължение на 10 години. Изтичането на срока не е достатъчно, за да настъпи вещноправният ефект на давността; необходимо е владелецът да се позове на нея. То може да стане с предявяване на иск за собственост, възражение по такъв иск, насочен срещу владелеца, както и при снабдяването с констативен нотариален акт по чл. 587, ал. 2 ГПК. От страна на ответницата Л. Б. не бяха ангажирани доказателства, установяващи, че същата е владяла процесния имот постоянно, непрекъснато, явно, несъмнително и с намерение да се държи същия като свой собствен в рамките на 10 години преди да се снабди с констативния нотариален акт за собственост. Съвкупната преценка на събраните по делото доказателства във връзка с твърденията и доводите на страните налага да се приеме, че доказателствената сила на констативния нотариален акт е опровергана и не е доказано съществуването на удостовереното с него право на собственост, придобито от Л. Б. - давност.

Пред настоящата съдебна инстанция са ангажирани две групи свидетелски показания за установяване на владението върху процесния имот, упражнявано от ищцата, съответно от ответниците.

От показанията на разпитаните свидетели на ответната страна К.А.М. и П.Я.П. не се установи ответницата Б., респ. наследодателя й- Петков Конов да са владяли процесния имот 10 години преди да се снабди с констативния нотариален акт за собственост. Разпитаните свидетели свидетелстват основано за състоянието на имота преди и след закупуването му от Красимир Гебрев. В показанията си същите не изясняват от кого е владян имота преди придобиването му от „Бенгоши КГ“ ООД, представлявано от управителя Красимир Гебрев.

Същевременно от гласните доказателствени средства събрани посредством разпитите на свидетелите на ищцовата страна- М.Б.К. (майка на ищцата), И.Б.Н. и Г.С.Т. (фактически съжителстващ с ищцата) се установи, че след придобиване на имота от страна на ищцата, която е била малолетна към момента на придобиването му, нейните родители са започнали да упражняват фактическа власт върху имота от нейно име, като са обработвали имота като зеленчукова градина, в последствие са насадили овощни дръвчета и са построили сграда в него. Ищцата е участвала в обработването на имота. Същата в последствие го е обработвала и с помощта на своя съпруг като двамата са поставили и ограда с портал, които се е заключавал и само те са имали достъп до има. Съдът кредитира изцяло показанията на свидетелите М.Б.К. (майка на ищцата) и Г.С.Т. (фактически съжителстващ с ищцата), отчитайки тяхната заинтересованост от изхода по спора по см. чл. 172 ГПК не намира основание да не им даде вяра. Същите са логични, последователни и подкрепящи се от останалите писмени и гласни доказателства и съпадащи с показанията незаинтересовния свидетел И.Б.Н. – кмет на село М.Б.. При така ангажираните доказателства не бе установено ответницата Л. П. Б. да е упражнявала фактическа власт и да е „своила“ процесния имот. Владението по чл. 68 ЗС се характеризира с два основни признака: обективен - упражняване на фактическа власт върху вещта и субективен - намерението да се държи вещта като своя. В настоящето производство ответника Б. не доказа при условие на пълно и главно доказване, че е упражнявала владение на имота, описан в Констативен Нотариален акт от 26.04.2021 г.

В този смисъл на основание чл. 537, ал. 2 от ГПК, съдът следва да отмени констативен нотариален акт за собственост на N 33, том II, рег. № 3480, дело 171 от 26.04.2021г. по описа на нотариус с рег.ном.786 на Нотариалната камара, с район на

действие СРС, вписан в Службата по вписванията- град София вх. под рег.№ 25158, акт № 63, том LXIX, дело 20793 от 26.04.2021 г.

С оглед изложеното съдът намира, че към 21.06.2021 г. - датата на закупуване на процесния имот от ответника „Бенгоши КГ“ ООД от ответницата Л. Б., същата не е била собственик на процесния имот, поради което не е могла да прехвърли правата върху него. Извършената разпоредителна сделка е непротивопоставима на ищцата. Ответникът „Бенгоши КГ“ ООД претендира права въз основа на деривативно придобивно основание от несобственик и транслативната сделка не може да породи вещен ефект. Приобретателят не може да придобие повече права от своя праводател и щом последния не бил собственик на имота, то и първия не е станал собственик, съгласно принципа, че никой не може да прехвърли това, което сам не притежава. Макар и валидна, продажбата на чужда вещ няма вещно-транслативен ефект, а единствено поражда облигационно задължение.

С оглед изложеното съдът намира, че от представените по делото доказателства с е установи, че за ищцата е налице правен интерес от предявения отрицателен установителен иск, както и че ответниците не са придобили собствеността върху процесните имоти, поради което и исковата претенция се явява доказана и следва да бъде уважена.

На основание чл. 537, ал. 2 ГПК издадения в полза на Л. П. Б. констативен нотариален акт следва да бъде отменен.

#### **По разноските:**

При този изход на спора ответникът следва да бъде осъден да заплати на ищцата сторените от нея по делото разноски. Същата е сторила разноски, както следва: 100 лв. – държавни такси; 600 лв. – депозит за СТЕ; 2000 лв. – адвокатско възнаграждение, съгласно представен договор за правна защита и съдействие (л.151 по делото); От страна на ответниците е релевирано своевременно възражение за прекомерност на претендираните от ищцата разноски за адвокатско възнаграждение, което съдът намира за основателно. Същото следва да бъде редуцирано при съобразяване на разпоредбата на чл. 7, ал. 5 от Наредба № 1/2004 г. за минималните адвокатски възнаграждения и с оглед правната и фактическа сложност на делото до сумата от 1000 лв. С оглед изложеното в полза на ищцата следва да бъдат присъдени разноски за настоящата съдебна инстанция в общ размер от 1700 лева.

Така мотивиран, съдът

### **РЕШИ:**

**ПРИЗНАВА ЗА УСТАНОВЕНО** на основание **чл. 124, ал. 1 ГПК** по иска, предявен от **А. П. М.**, ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес: гр. София, жк. „Красна поляна II част“, бл.222, вх. А, ет. 2, ап. 7, че **„Бенгоши КГ“ ООД**, ЕИК 206524613, със седалище и адрес на управление: гр. София, р-н Овча купел, ул. „Цар Борис 3“ № 152 и **Л. П. Б.**, ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес: гр. София, ул. „Мърфи“ № 4, ет. 5, ап. 21 **не са собственици** на следните недвижими имоти: Поземлен имот с идентификатор **46721.3851.109** (четиридесет и шест хиляди седемстотин двадесет и едно, точка, три хиляди осемстотин петдесет и едно, точка, сто и девет), находящ се в с. М.Б., общ. Столична, обл. София (столица) по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18- 15/17.03.2010г. на Изпълнителен директор на АГКК, Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот е от 01.07.2021 г.; Адрес на поземления имот: с. М.Б., Район Овча купел, ул. „Орлица“; Площ: 838 (осемстотин тридесет и осем) кв.м.; Трайно предназначение на територията: Урбанизирана; Начин на трайно ползване: Ниско застрояване (до 10 м); Предишен идентификатор: няма; Номер по предходен план: 109 (сто и девет), квартал 5 (пет), парцел VIII (осми); при съседни поземлени имоти с идентификатори: 46721.3851.984 (четиридесет и шест хиляди седемстотин двадесет и едно, точка, три хиляди осемстотин петдесет и едно, точка, деветстотин осемдесет и четири),

46721.3851.110 (четиридесет и шест хиляди седемстотин двадесет и едно. точка, три хиляди осемстотин петдесет и едно, точка, сто и десет) 46721.3851.108 (четиридесет и шест хиляди седемстотин двадесет и едно, точка, три хиляди осемстотин петдесет и едно, точка, сто и осем), 46721.3851.985 (четиридесет и шест хиляди седемстотин двадесет и едно, точка, три хиляди осемстотин петдесет и едно, точка, деветстотин осемдесет и пет), а съгласно действащия регулационен план, описан в доказателствен документ за собственост е одобрен със Заповед № 132 от 05.10.1989г. на Председателя на ИК на СНС, указ N 477/02.10.1930г. - за улична регулация и Заповед N 3200/09.10.1930г. - за дворищна регулация е идентичен с УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ (осми, отреден за имот сто и девет) в кв.5 (пети), при съседни по документ за собственост: изток - УПИ VII-40 (седми, отреден за имот четиридесет), запад - УПИ IX-110 (девети, отреден за имот сто и десет), север - улица, юг - УПИ V-108 (пети, отреден за имот сто и осем), **заедно с построената в имота Сграда с идентификатор 46721.3851.109.1** (четиридесет и шест хиляди седемстотин двадесет и едно, точка, три хиляди осемстотин петдесет и едно, точка, сто и девет, точка, едно), намираща се в с. М.Б., общ. Столична, обл. София (столица) по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-15/17.03.20 10г. на Изпълнителен директор на АГКК, Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо сградата е от 01.07.2021 г.; Адрес на сградата: с. М.Б., Район Овча купел, ул.“Орлица“.

**ОТМЕНЯ** констативен нотариален акт за собственост на недвижим имот № 33, том II, рег. № 3480, дело 171 от 26.04.2021г. по описа на нотариус с рег.№ 786 на Нотариалната камара, с район на действие СРС, вписан в Службата по вписванията-град София вх. под рег.№ 25158, акт № 63, том LXIX, дело 20793 от 26.04.2021 г., имотна партида 726301, на основание [чл. 537, ал. 2 ГПК](#).

**ОСЪЖДА** на основание [чл. 78, ал. 1 ГПК](#) „Бенгоши КГ“ ООД, ЕИК 206524613, със седалище и адрес на управление: гр. София, р-н Овча купел, ул. „Цар Борис 3“ № 152 и **Л. П. Б.**, ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес; гр. София, ул. „Мърфи“ № 4, ет. 5, ап. 21 да заплатят на **А. П. М.**, ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес: гр. София, жк. „Красна поляна II част“, бл.222, вх. А, ет. 2, ап. 7, сума в общ размер на **1 700 лв.** – разноси по делото.

**Решението** подлежи на обжалване пред Софийски градски съд в двуседмичен срок от връчването му на страните.

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

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