

РЕШЕНИЕ

№ 121

гр. К., 29.04.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – КЪРДЖАЛИ, II СЪСТАВ, в публично заседание на двадесет и девети март през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Невена Калинова

при участието на секретаря Анелия Янчева
като разгледа докладваното от Невена Калинова Гражданско дело № 20215140101518 по описа за 2021 година

Делото е образувано по иск по чл.108 от ЗС, предявен от Г. Р. Я.. срещу К.М.А. и В.А.А., всички от гр.К., за установяване правото на собственост на ищеца на реална част от 200 кв.м от поземлен имот/ПИ/ с идентификатор N ***** по КККР на гр.К., целият с площ 533 кв.м., по наследство от майка му и осъждане на ответниците да предадат на ищеца владението на същата реална част, както и иск по чл.45 от ЗЗД за осъждане на ответниците да заплатят паричната равностойност на съборена от тях част от къща в размер на 7 200 лв., собствена на ищеца и представляваща застроена масивно жилище на един етаж от две стаи и салон, в реална част, ведно със законната лихва, считано от предявяване на иска.

В исковата молба ищецът твърди, че наследодателят на първия ответник М.Г.К. на основание нотариален акт за покупко-продажба от 1955г. е придобил нива от 360 кв.м., описана подробно в исковата молба, представляваща понастоящем част от поземлен имот/ПИ/ с идентификатор N ***** по КККР на гр.К., целият с площ от 531 кв.м. в урбанизираната територия на гр.К., а неговата наследодателка С.Г.К., впоследствие Я.а, на основание нотариален акт от 1969г. въз основа на обстоятелствена проверка е притежавала по давностно владение дворно място от 200 кв.м, ведно със застроено масивно жилище на един етаж от две стаи и салон, което е част от горепосочения ПИ по КККР на гр.К., както и че така посочените наследодатели на страните М.Г.К. и С.Г.К. са били брат и сестра и първоначално са разпре делили

ползването на ПИ, преграждайки го с ограда, като всеки от тях ползвал реална част от построената в имота жилищна сграда, както и от ПИ, разпределен помежду им посредством поставената в имота ограда, а именно наследодателят на ищеца ползвал 200 кв.м от северната част от имота и северните две стаи и коридор със самостоятелен вход, а наследодателят на първия ответник ползвал 331 кв.м. от южната част и южните стаи и коридор със самостоятелен вход, като всяка една от така обособените части в имота и сградата разполагали със собствен достъп към улицата, нахождаща се по западната граница на имота. Твърди се, че през 1988г. е имало спор между така посочените наследодатели, по който със съдебно решение бил отхвърлен искът на М.Г.К. срещу С.Г.К., касаещ собствеността на 200 кв.м. и деална част от имота и на северните стаи и коридор от построената в него къща, след което нито те, нито страните по делото са имали разногласия и претенции относно собствеността върху имота, и конкретно за частите им от този имот. Ищецът твърди, че в началото на месец март 2021г. между него и първия ответник са проведени разговори относно необходимостта от ремонт на построената в имота сграда, а впоследствие през месец юни 2021г. установил, че е премахната оградата вътре в имота, след което установил, че е разрушена и сградата в имота, в т.ч. и притежаваната от него собствена реална част по наследство от неговата майка. В тази връзка ищецът установил, че ответниците са се снабдили с описаните подробно в исковата молба нотариални актове за собственост, било самостоятелно, било общо, легитимацията по които установявала, че ответниците заедно и общо са еднолични собственици на имота по начин, по който се изключвало неговото право на собственост. В съдебно заседание ищецът лично и с упълномощен адвокат поддържа исквете и моли за уважаването им, ведно с разноси по делото.

На въпроси на съда в с.з. ищецът Г. Р. Я.. обяснява, че къщата е строена през 1957г.-1958г. съвместно от майка му и брат й, и в същата са живеели те и техните родители Г. и Т., като майката на ищеца е живяла там от 1959г., като първоначално родителите Г. и Т. са живеели в стая от припадащия се дял на майка му С., след което майка му водела дело с вуйчо му М. и загубила тази стая.

Ответниците К.М.А. и В.А.А. с общ отговор на исковата молба в срока по чл.131 от ГПК оспорват изцяло правопораждащите факти, на които ищецът основава правата си, както и оспорват, че сочените от ищеца факти са произвели като свои последици претендираните от ищеца права. Конкретно оспорват, че наследодателят на ищеца е осъществявала владение на процесния имот, в частност на индивидуализирания такъв по скицата, представена към исковата молба за реална част от имота и съответно, че ищецът е придобил по наследство придобито от неговата майка право на собственост по давност, тъй като наследодателят му не е станала собственик на основание посочения придобивен способ и конкретно към 1969г., когато същата се е позовала на придобивна давност. Оспорват верността на обстоятелството, че същата е ползвала имота в необходимия срок съгласно закона от 10 години, защото

за времето за пребиваването ѝ в жилищната сграда, от 1962г. и до 04.04.1969г. – датата на съставяне на нотариалния акт, не е осъществен фактически състав на сочения придобивен способ. Възразяват, че никога имотът не е бил обособяван с реална част, каквато се претендира от ищеца и същият по този начин не е отговарял на изискванията за самостоятелен имот, като и сам имотът не е бил разпределян за ползване с поставена ограда, каквато се твърди в исковата молба, и нотариалният акт на наследодателя на ищеца от 1969г. бил съставен в противоречие и отклонение с разписаното в нормата на параграф 41 от ППЗПИНМ /отм. 1973г./. Ответниците заявяват, че са собственици изцяло на процесния имот, позовавайки се на съставените в тяхна полза нотариални актове за дарение, продажба и давностно владение, при дялове 5/6 ид. части лична собственост за първия ответник по наследство и дарение и 1/6 ид. част като съпругеска имуществена общност, без да оспорват обстоятелството относно качествата на наследодателите на ищеца и на първия ответник и че са налице титули за собственост, които ги легитимират като собственици на процесния имот. Конкретно, по отношение на придобивния способ, на който се позовава ищецът относно основанията за собственост на неговия наследодател, се сочи, че жилищната сграда е построена от бащата на първия ответник след като закупил имота през 1955г., а именно в периода 1957-58г., с помощта на родителите му Г. и Т. К., като ползваният ПИ, ограден от предишни собственици, бил с площ повече от 360 кв.м., а през 1958г. наследодателят на първия ответник създал семейство, от което се родили първия ответник и сестра му, и в жилищната постройка живели те в една от стаите, а в другата стая живели неговите родители, като сградата разполагала с още една стая, която не била пригодена за живеене и през късната пролет на 1962г. се настанила С.Г.К. в напреднала бременност заедно с мъжа ѝ. Твърдят, че за тази цел стаята била ремонтирана, а впоследствие наследодателят на ищеца отказала да напусне стаята и продължила да живее в същата, като била отстранена от достъпа до друга стая посредством заковаване на същата, и до смъртта си С.Г.К. не е била отстранена от ползването на стаята. През 1979г. на наследодателя на първия ответник било разрешено да пристрои сградата с още 38 кв.м. и от 1980г. жилищната сграда била владяна само в полза на семейството на първия ответник, като споровете във връзка с правата върху имота продължили с оглед на водено през 1988г. гражданско дело в съдилищата в гр.К., през която година спрямо наследодателя на ищеца били подадени множество жалби, които приключили с отказ да бъде настанена на принудително лечение. Изложени са конкретни обстоятелства по отношение на правата на ответниците във връзка с нотариалните актове, които ги легитимират като изключителни собственици заедно и поотделно на процесния недвижим имот, както и че след смъртта на наследодателя на ищеца на 28.03.2005г. е осъществявано явно, необезпокоявано и спокойно владение на имота – земя и сграда, без участието на ищеца, поради което и същият с оглед на всички изложени обстоятелства

неоснователно претендира да е собственик на реална част на ПИ, в т.ч. и на съборена в същия сграда, в която връзка искът по чл.45 от ЗЗД се оспорва изцяло като неоснователен поради това, че единствен собственик на сградата е бил наследодателят на първия ответник, впоследствие неговите наследници, а понастоящем и двамата ответници. Ответниците молят исковете да се отхвърли и претендират разноски по делото. В съдебно заседание ответниците лично и с упълномощен адвокат поддържат възраженията срещу исковете.

Районният съд като прецени събраните по делото доказателства и доводите на страните, приема следното:

Ищецът е син на С. Г. К., по мъж Я., родена през 1927г. и починала на 28.03.2005г., както и неин единствен наследник по закон. Ответникът К.М.А. е син на М. Г. А./К./, роден през 1929г. и починал на 13.09.1989г., оставил за свои наследници по закон преживялата го съпруга Н.К. А./също починала на 23.06.2019г./ и двете си деца Д.М.В. и К.М.А.. Не се спори, че С. Г. Я. и М.Г.К. са сестра и брат, и техни родители са Г. и Т. К. Ответникът К.М.А. и ответникът В.А. А. са съпрузи от 02.12.1988г.

С нотариален акт за покупко-продажба N *****, том I, дело N ****1955г. на Кърджалийски народен съдия, Ю.Х.Ю. от с.С., Кърджалийско, продава на М.Г.К., собствения си недвижим имот, представляващ Нива от 360 кв.м., находяща се в землището на с.С., Кърджалийски, в местността „Ески мезарлък“, при граници: К. Г., път и Я.С., за сумата 500 лв.

С нотариален акт N *****, том I, дело N ****1969г. на Кърджалийски народен съдия, на основание извършена обстоятелствена проверка съгласно чл.483 от ГПК С.Г.К. е призната за собственик по давностно владение на дворно място от 200 кв.м., находящо се в гр.К., извън регулационния план на града, при граници: път, Я.С.К., М. Г. и държ.място, ведно със застроено масивно жилище на един от две стаи и салон.

През същата година, с Решение от 29.08.1969г. Кърджалийският окръжен съд е потвърдил решение на Кърджалийския районен съд без посочена дата, с което е отхвърлен иск за делба на място с построена къща, като страни по делото са били Т. Д. К.а, М. Г. и С. Г.. В мотивите към решението КОС е приел, че имотът няма наследствен характер, защото той е собственост на един от наследниците, който е собственик на мястото върху което е построена къщата, *което се установява с нотариален акт*, макар наследодателят да е декларирал имота на свое име и един от наследниците да е декларирала друга част от имота и според обясненията на страните по делото *се касае за подобрение върху имота, собственост на ищеца*.

На 01.08.1979г. е издадено от Началник отдел „Архитектура и Б-во“ към ОНС-К. Разрешение за строеж N ***, с което се позволява на М. Г. А. от гр.К., ул.К.Б. 15, да построи по одобрен арх.проект пристройка към жилищна сграда, с техн. ръководител

И.Д.И. – ОНС, върху 38 кв.м. на собственото си място, кв.159, по чл.148 от ППЗТСУ. В разрешението е отбелязано, че собствеността на имота е констатирана с нотариален акт N ***** от 30.07.1979г.

С Решение от 08.11.1988г. Кърджалийският районен съд е отхвърлил предявения от С. Г. Я. от гр.К., кв.С.К., клон Б. N ***, иск срещу М. Г. А. от гр.К., кв.С.К., клон Б. N **, на основание чл.108 от ЗС по отношение на една стая със северно изложение на къщата, находяща се на посочения по-горе адрес и в тази част решението е потвърдено от Кърджалийския окръжен съд, като в останалата част, с която е отменен нотариален акт N **, том I, дело N **1969г., на името на С.Г.К., решението на районния съд е обезсилено.

След смъртта на С.Г.К., ищецът Г. Р. Я.. декларира пред община К. - МДТ имот в гр.К., ул.Б. ** –дворно място от 200 кв.м. и масивна къща на 1 етаж/жилищна/ с РЗП 30 кв.м., електроснабден, водоснабден, без канализация, , придобит по наследство съгласно нот.акт N **, т. I, д.**04.04.1969г., нахо дящ се в гр.К., ул.Д. N **, състоящ се от жилище с РЗП на обекта: 30 кв.м. и земя с площ 200 кв.м., за които плаща местни данъци и такси от 2011г. до 2021г., като за имота на негово име по договор от 10.08.2015г. е открита партида във ВиК, без данни за наличие на водомер и без данни за ползвани услуги от титуляра, като по партидата към 21.09.2021г. няма задължения за такса вода и канал, и за същия имот нямаданни да е откривана партида на името на С.Г.К., като за имота е имало открита партида за ел.енергия на името на С. Г. Я. до 04.09.2015г., прехвърлена на името на Г. Р. Я.. в перио да от 05.09.2015г. до 24.06.2021г./обстоятелства, установени от декларация по чл.14, 27 и §2 от ПЗР на ЗМДТ от 19.09.2005г., приходни квитанции за платениданъци и такси в полза на община К., удостоверение от 21.09.2021г., писмо от 12.01.2022г. и писмо от 25.02.2020г./ на ВиК ООД гр.К., писма на Ер юг от 17.12.2021г. и от 22.03.2022г./.

На 18.10.2021г. Г. Р. Я.. по дава жалба до кмета на община К., че като собственик на имот в гр.К., кв.С.К., ул.Д. **, установява, че къщата му е съборена и на нейно място е започнало незаконно строителство.

В съдебно заседание, по реда на чл.176 от ГПК ответникът К. Г. А. обяснява, че знае за водено през 1969 г. дело за делба от баба му Т. К.а за това, че имотът е наследствен, от което е запазено в архива само решението на ОС - Кърджали, в което е посочено, че имотът не е наследствен, а е собственост на притежателя на земята, който е баща му и срещу който през 1988г. С. Я. завежда иск за една стая, т.е. за стаята, в която е живяла баба му Т. К. до смъртта си, като на първа инстанция искът е бил отхвърлен и нотариалният акт е бил обявен за нищожен, а на втора инстанция съдът потвърждава решението в частта за отхвърляне на иска на С., но отхвърля обявяването на нотариалния акт за невалиден, тъй като това не е било предмет на делото. Обяснява и че въпреки настояването на родителите му С. да напусне имота, тя продължила да

живее там до смъртта си и никога не е имало разпределение на ползването на имота, нямало е ограда, като северната част от имота била запустяла във времето и след като се родило детето му, се наложило да разчисти, за да не е опасно.Обяснява, че през цялото време след смъртта на баща си, е владееел и ползвал целия имот, и не му е известно Г. да е притежавал част от имота.Обяснява също, че основите на старата къща, строена през 1957г. и полузавършена през 1958г. започнали да пропадат, да падат и стените и през пролетта, през месец юни, част от западната и след това и северната стена се самосрутили, поради което започнали ремонтни дейности, като сградата била изградена наново, без да са променяни параметрите ѝ и вътрешното разпределение, а новата постройка, правена от баща му, с площ 33кв.м., укрепили отпред с три колони. Ответникът А. сочи, че не знае кога имотът е влезнал в регулация.

Към 28.11.1997г., видно от скица N *****, издадена от община К., недвижимият имот, описан в горепосочените два нотариални акта, представлява имот с пл.сн. N ** в кв.*** по плана на гр.К., с площ 530 кв.м., ведно с находяща се в него масивна жилищна сграда, при граници пл.сн. N 51 – К. Г. Д., пар. N II –за П „ССМ и ББ“, ул.К.Б. и път.В разписния лист към плана имотът е записан на М.Г.К. и С.Г.К. съгласно същите тези два нотариални акта. Според издадено на 15.12.1997г. удостоверение на началник управление „ТСУ“ при община К. имот с пл.сн. N ** в кв.*** е с площ 524 кв.м., в същия е построена едноетажна масивна сграда жилищна сграда, състояща се от три стаи,дневна, кухня, баня с тоалетна и коридор със самостоятелен вход от изток и една стая с коридор в северозападната част на сградата със самостоятелен вход от север, като 80 кв.м. от сградата са декларирани с декларация N **** от 1963г. на името на М. Г. А., който с одобрен архитектурен проект и разрешение за строеж N *** от 01.08.1979г., издадени на негово име, пристроява жилищната сграда с 32 кв.м., както и че имот с пл.сн. N ** в кв. *** е идентичен с нивата, вписана в н.а. N *****, д. *** от 1955г.Имотът и по скица N *****/15.03.2005г. представлява имот с пл.сн. N ** в кв.*** по плана на гр.К., ведно с находяща се в него масивна жилищна сграда, при граници пл.сн. N 51 – н-ци на К. И. Б., им.пл. N 49 – Селскостопански мелиорации и борба с ерозията, и от други две страни път, с вписани собственици н-ци на М.Г.К. и С.Г.К. съгласно посочените по-горе два нотариални акта. И по двете скици, построената в имота масивна жилищна сграда е с два входа – един от север и един от изток.Имотът , видно от Скица N ***/02.11.2021г., по ЗРП на кв.С.К., гр.К., одобрен със Заповед N 743/19.10.1992г., представлява УПИ VII-50 в кв.***, а по действащите КККР на гр.К., одобрени през 2006г., представлява поземлен имот с идентификатор *****, с площ 531 кв.м., с адрес гр.К., ул.К Б., с трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване: Ниско застрояване/ до 10 м/, с номер по предходен план: пл.сн. N 50. Тези обстоятелства се установяват и от писмо от 04.03.2022г. на кмет на община К., че поземлен имот с идентификатор ***** по КККР на гр.К. е идентичен с поземлен имот с пл.сн. N **

по плана от 1956г., с имот с пл.сн. N **, кв.*** по плана от 1992г./ЗРП на кв.С.К., гр.К./ и с УПИ VII-50, кв.*** по ПУП - ПРЗ от 2005г., одобрен със заповед N 344/03.05.2005г., като имот с пл.сн. N 50 е нанесен за първи път заедно с полумасивна жилищна сграда по плана-КРП, одобрен със заповед N 5301/01.08.1956г. В писмото е посочено, че КРП на гр.К., одобрен със заповед N 260/14.06.1960г., се отнася за стара градска част, в която имотът, описан по-горе не попада. Заключение на СТЕ, в частта, с която то проследява кадастрално-регулационния статут на процесния имот, съдът възприема само относно изводите на вещите лица, които съвпадат с посочените в писмото на кмета на община К. данни за статута на имота, както и относно площта на имота, която по плана от 1956г. е 540 кв.м., че същият е относително идентичен с всеки един от описаните в нотариалните актове на страните имоти, безданни за самостоятелното им заснемане, който по плана от 1992г. е 530 кв.м., като съществуваща в имота сграда, едноетажна масивна, със застроена площ първоначално от 80 кв.м., е увеличена на 112 кв.м. чрез изградена от М. А. пристройка в южната част на сградата по разрешение за строеж от 1979г., като до събарянето сградата се е състояла от две части –северна, представляваща половината от първоначално изградената сграда с площ 80 кв.м., която не е била измазана отвън, и другата половина от същата заедно с новата пристройка, с измазани фасади, с цокли от мита бучарда, като е била изградена със стени от тухли, дървен гредоред на тавана, дървена покривна конструкция без стоманобетонени елементи, с покрив от керемиди. Вещите лица приемат, че северозападната част от сградата не е била поддържана и е била пред самосрутване, със значителни деформации на вътрешните и външните стени, изгниване и провисване на покривната конструкция. С оглед годината на построяване, конструкцията на строежа, нормативния амортизационен срок, изтеклия експлоатационен период, годността към изследването - без остатъчна конструктивна годност, възможно ползване след текущо укрепване за срок от пет години, вещите лица оценяват северната част от сградата с площ от 40 кв.м., от цялата площ от 80 кв.м., на 700 лв. Заключение на СТЕ не се оспорва от страните по реда на чл.200, ал.3 от ГПК.

В показанията си ищцовите свидетели Е. Г., Н.Т./тъща на ищеца/ и А.С. сочат, че ищецът има имот в кв.С.К., къща и двор, ограден откъм улицата, като сградата била от две части, всяка със самостоятелен вход, едната на тухла, която ползвал Г., а преди това и до смъртта си майка му С., състояща се от две стаи и коридор, без баня и с външна тоалетна, но едната стая била заключена отвътре откъм страната на братовчед му К., който ползвал другата измазана част от сградата, която сграда вече не съществувала и била съборена около м.август миналата година и на нейно място се строила нова сграда. Двете части на сградата били разграничени с ограда и частта на Г. имала малко дворче според св.С.Св.Т. сочи, че откъм улицата имало дървен плет, който видимо разделял имота и сградата, Г. и К. имали отделни порти за двора и отделни входи за сградата, а вътре в двора, отзад, имало ограда от тухли, като С.

гледала тама родителите си, живеела там с Г. до 1992г., когато той се оженил, имотът бил разделен от брат ѝ и тя оплаквала се, че от страната на К. и неговата майка са я гонили от имота. Св.Т. сочи, че докато С. била жива, те ходели в имота, брали дръвчета, помагали ѝ, а след смъртта ѝ ползвали имота само един път, за да разчистят, и един път свидетелката отишла и за цветя, миналата година, март-април месец, когато оградата си стояла и било буренясало, и никой не ползвал частта на Г., която била заключена от него.

В показанията си ответните свидетели С.К., Г. К. и С.К., съседни на страните, сочат, че къщата била построена от М. и към 1958г. в нея живеели М. със съпругата си Н., баща му Г. и майка му Д., както и С. докато се омъжи, след което живяла на квартира в кв.Б., но после през 1962г. се върнала бременна с мъжа си Р., поради което баща ѝ и М. ѝ дали да живее в недовършената северна стая вдясно от коридора, която за тази цел ремонтирали, докато ѝ дадат ведомствено жилище и се роди и поотрасне детето, но същата останала да живее там до смъртта си, в т.ч. с Г., който напуснал, когато се оженил. Къщата имала три стаи и коридор, била едно цяло, построена през 1958г. и пристроена по-късно от бащата на К. – М. с две стаи и една голяма тераса. Бил направен вход от оградата, за да може да се влиза в стаята на С., която влизала и излизала през двора към улицата през една пътечка. Бил направен и вход откъм изток на къщата – за М. и К.. Всеки влизал през отделен вход. Приживе С. била конфликтна личност, постоянно се карала с М., пребивала майка си, заради което М. заковал вратата на стаята на майка си, за да не може С. да влиза от коридора, тъй като същата се намирала вляво от северния вход и имали със С. общ коридор. Дворното място го ползвал М., но не посещавал северната част на двора, защото там била С.. Първо починал М. и след смъртта му, жена му и децата ползвали двора, дворът имал ограда покрай улицата от дървени колове и телена мрежа, но не и вътрешна ограда, не било разпределяно мястото и С. не ползвала двора, а само една пътечка, по която излизала към двора и улицата, като откъм нейната страна/вход и стая/ размери около 5х20 кв.м. било буренясало и със саморасли дървета. Имало случай според св.К.а, когато бащата на Г. заградил с дървени колове и телена мрежа двора, но тъй като нарушавал границата на дворното място на М., той му направи забележка и го подгонил с брадвата. След смъртта на С. Г. не бил посещавал имота и имотът се ползвал от К., а в момента къщата не съществува, защото започнала да пада от северната страна, поради което била съборена от К..

От така събраните доказателства се установява, че през 1955 г. М.Г.К./А./ купува една нива от 360 кв.м, която през 1956г. за първи път е заснета в КРП на гр.К. под пл.сн. N 50, като отделен имот, обособен с граници, с площ от 540 кв.м., като независимо от разликата в площта, закупената по нотариалния акт нива е идентична с имот пл.сн. N 50, защото индивидуализацията на недвижимите имоти става по тяхното местонахождение, граници, регулационен статут, площ, както и всички други

данни и доказателствата за тях, които могат да послужат за установяване на това обстоятелство, и за да се установи идентичност между два имота, съществували към различни периоди от време, с различна индивидуализация, е достатъчно те да съвпадат по местонахождение и граници, като последната характеристика се свързва с пространствените предели на правото на собственост върху определена част от земната повърхност, достигащи до там, откъдето започват имотите на неговите съседи и на тяхното право на собственост, както и, че ако в различни периоди от време съседите/ или техните наследници/ съвпадат, може да се направи извод, че и заключеният между тях имот не е променен, с оглед на което площта не е определяща при установяване на идентичност на имот във времето. В случая, с оглед границите на нивата по нотариалния акт от 1955г. и границите на имота по останалите документи по делото, в т.ч. и скици на имота, не съществува съмнение, че заснетият в плана имот е този, закупен от наследодателя на първия ответника, в който е съществувала според плана от 1956 г. полумасивна жилищна сграда, като през 1958 г. семейството на бабата и дядото на страните, Г. и Т. К., заедно със сина си М. К., са построили едноетажна масивна жилищна сграда от три стаи и коридор, без собствен санитарен възел, с външна тоалетна, в която са живеели. Не се установява кога точно С. К.а се е омъжила и е отишла да живее в кв.Б., гр.К., но същата през 1962г. заедно с мъжа си се е върнала в къщата при родителите си и брат си, бременна, с уговорка да живее в северната стая, находяща се срещу стаята на майка ѝ и баща ѝ, временно, но в която останала да живее до смъртта си. През 1979г. на М. А. било издадено разрешение за пристрояване на сграда, находяща се в собствения му имот, което обстоятелство Общинския народен съвет е констатирал съгласно нотариален акт N ***** от 1955г., очевидно незачитайки правата на сестра му С. К.а по нотариалния акт, издаден ѝ по обстоятелствена проверка на 20.04.1969г., тъй като в противен случай би било необходимо и нейното съгласие. Междувременно, през или преди 1969г. бащата на С. и М. К умира, което води до предявяване на иск за делба на построената в имота жилищна сграда между наследниците му, но който иск е отхвърлен с влязло в сила решение, защото е прието, че сградата не е наследство от наследодателя им, а е подобрение и като такава е приращение за собственика на имота, независимо от това, че е декларирана от наследодателя на страните и от една на наследниците, в случая от С. К.а. Така е отречено да е налице съсобственост между М., С. и Т. К. относно жилищната сграда, произтичаща от наследство от общия им наследодател Г. К., при което не е налице и отвод за сила на присъдено нещо по отношение на настоящия предявен иск по чл.108 от ЗС, по арг. от чл.126, ал.1 от ГПК, макар в мотивите съдът да приема, че собственикът на земята е собственик и на сградата, арг. от чл.92 от ЗС. Снабдяването на С. К.а с нотариален акт за собственост на 200 кв.м. от имот/дворно място/ към 04.04.1969г., на основание давностно владение, е допустимо, но нито към 1969г., нито впоследствие, е доказано по делото, че реална част от процесния имот, и то така както

е индивидуализирана по скицата към исковата молба, е владяна от С. К.. Доколкото в нотариалния акт от 1969г. тази реална част не е описана по действащ план, но в разписния лист към последващия план на процесния имот /ЗРП от 1992г./ като негови собственици са вписани както М. К., така и С. К., и то съгласно нотариалните им актове от 1955 г. и от 1969г., то несъмнено е, че при заснемане на кадастралната основа техническите лица са съобразили данните по тези документи. Разписният лист към плана е неразделна част от кадастралната основа и в него са отразени данните за собствеността на имотите, предмет на урегулиране, и при заснемане на кадастралната основа техническите лица са задължени да се съобразяват с данните за собствеността на недвижимите имоти, независимо, че не е в тяхната компетентност определянето на собствеността. Записването на имотите формално легитимира дадено лице за собственик и не е доказателство за собственост, но е индигия за това кой „владее“ имота към изготвянето на плана. Несъмнено е, че от 1962г. и до смъртта си през 2005г. С. К. живее в имота, но в една от неговите стаи с коридор, осигуряващ посредством външна врата изход към двора и улицата, без да ползва и владее реална и самостоятелна част от жилищната сграда и без да е установено ползване и владение на реална част от 200 кв.м. от поземления имот. Правото ѝ да е собственик на една стая със северно изложение на къщата/другата закована стая, в която живеели родителите ѝ, според обясненията на ищеца в първото съдебно заседание и свидетелските показания/, в т.ч. и възможността да получи владението на същата от брат си М. А., макар удостоверено в нотариалния ѝ акт от 1969г., по предявения от нея иск по чл.108 от ЗС, е отречено с влязло в сила на 24.03.1989г. съдебно решение на Кърджалийския районен съд, потвърдено с решение на Кърджалийския окръжен съд, изключая в частта за отмяна на нотариалния акт от 04.04.1969г., издаден на С. К.а, защото искът е бил предявен от нея/арг. от чл.537, ал.2 от ГПК/.

С оглед на горното, ищецът не установява обстоятелствата, възложени му в доказателствена тежест, че наследодателят му С. К. и наследодателят на първия ответник М. К., за които не се спори, че са брат и сестра, са ползвали процесния поземлен имот, както и построената в него жилищна сграда, разпределяйки ползването им посредством поставена ограда, като наследодателят на ищеца е ползвал северните две стаи и коридор, ведно с 200 кв.м. в северната част на имота, а останалата част - южните стаи и коридор със самостоятелен вход, ведно с 331 кв.м. от южната част от имота е ползвал наследодателят на първия ответник, въпреки, че е доказано, че всеки от посочените е имал отделен вход до сградата и до имота. Така не е установено, че С.Г.К. е осъществявала владение на реална част от процесния поземлен имот и владение на реална част от построена в имота жилищна сграда на един етаж, и към 1969г. на основание давностно владение е придобила собствеността на тези реални части, на който придобивен способ се е позовала изрично пред държавен орган, в т.ч. не е установено такова владение и съответно придобиване на права върху посочените

реални части да е осъществено към смъртта на С. К., поради което и ищецът не се легитимира като собственик на същите на основание наследство и няма право да претендира обезщетение за ползваната от майка си част от сградата, за която е несъмнено, че е разрушена.

В съдебната практика е прието, че подлежащите на урегулиране имоти могат да се купуват, продават и придобиват по давност, докато не са осъществени спрямо тях мероприятията по урегулирането им. Прието е също, че отразяването на даден имот в кадастралния план или кадастралната карта няма пряко действие върху действително притежаваните вещни права, както и че вярно е и обратното – че когато един имот не е заснет в кадастралния план като самостоятелен, това обстоятелство не се отразява на правото на собственост на незаснетия имот/Решение N 173/07.04.2010г. по гр.д. N 527/2009г. на ВКС, II г.о., Решение N 145/30.10.2018г. по гр.д. N 779/2018г. на ВКС, I г.о./ и допустимо е разпореждане и/или придобиване по давност на конкретни реални части от имота. Реалното съществуване на определена вещ е предпоставка за съществуването на вещни права върху нея, защото без обект, към който да са насочени, е невъзможно възникването и упражняването на вещни права. Собствеността като вещно право винаги се свързва с реалното съществуване на конкретна вещ като обект, по отношение на който субектът на правото влиза в правоотношения с други лица. С т.2 ТР N 8/23.02.2016г. по тълк.д. N 8/2014г. на ОСГК на ВКС е прието, че за да бъде разграничен един поземлен имот от друг имот, не е нужно границите му да бъдат нанесени материално, чрез поставяне на ограда или други гранични знаци или чрез нанасяне в кадастрален или регулационен план или в кадастрална карта, и достатъчно е един юридически акт да посочва границите така, че те да могат да бъдат определени.

С §5, т.2 от ДР на ЗУТ и чл.24, ал.2 от ЗКИР е дадено определение на понятието „поземлен имот“ – част от територията/земната повърхност/, включ. и тази, която трайно е покрита с вода, определена с граници съобразно правото на собственост.

Независимо, че нотариалният акт на С. К.а от 04.04.1969г., тълкуван с отразяване на нейни права в разписния списък към плана от 1992г., я посочва за собственик на реална част от процесния поземлен имот, то владение в неговия претендиран обем не е доказано по делото. Предмет на спора е реална част от този имот, която в изпълнение на указанията на съда за отстраняване на нередовностите на исковата молба е индивидуализирана по своите граници и площ в представено от ищеца геодезическо заснемане, но конкретно владение на тази част не се доказва. Установи, че е имало част, която е ползвана от С. К.а, конкретно пътека от входа на сградата до входа на имота откъм улицата, както и буренясало място откъм нейния вход, което не е ползвано от брат й, като в противоречие с претендираното разпределение на реални части на дворното място по ширината на имота по представеното от ищеца геодезическо заснемане, св.Т., която очаквано следва да е

най-запозната с положението на място, сочи разпределение на дворното място по неговата дължина. В случай пък, че претендираната реална част е действително обособена посредством ограда, плет или по друг начин още от 1969г., то следващият план от 1992г. би следвало да я отразява, т.е. при заснемането на имота да отрази двете части, тъй като техническите лица са длъжни да зачитат както данните за собствеността, така и действителното положение на имота при заснемането му, т.е. фактическите граници на имота, което би имало значение за установяване на броя на имотите, с оглед правилното отреждане на парцелите при урегулирането им с регулационен план.

Неоснователно е възражението на ответниците, че реална част от поземлен имот не може да се придобива по давност. Забраната е за придобиване на реални части от парцел. Съгласно чл.40 от ЗПИИМ /отм./, в сила от 01.01.1950г. до 01.06.1973г., реална част от урегулиран парцел, която не може да съставлява самостоятелен парцел съгласно действащите норми, не може да бъде предмет на отчуждителна сделка, в т.ч. и да се продава, както и да се придобива по давност. Сделките, сключени без да е спазена тази разпоредба, са недействителни, щом не може да образува самостоятелен парцел - Тълкувателно решение N 6/02.01.1953г., ОСГК на ВС. Съгласно пък чл.181, ал.3 от ЗТСУ/отм./, ако по правилата на ал.1 и ал. 2 на същата не е допустимо обособяване на самостоятелен парцел, се приема, че е придобита идеална част, съответстваща на реално определената част от парцела, т.е. допуска се трансформиране на владяната реална част в съответна идеална част като действието на давността спрямо реалната част се приравнява с такова по отношение на идеална част, която ѝ съответствува. Правилото е изключение от установената в чл.59 ЗТСУ /отм./ недопустимост за придобиване по давност на реално определени части от дворищнорегулационни парцели. Или забраната за придобиване на реални части от имоти не се отнася за имоти, които не са дворищно регулационни парцели и такава е въведена с изменението на чл.59 от ЗТСУ с ПЗР на ЗКИР, в сила от 01.01.2001г., освен ако реално определените части от поземлени имоти в границите на населените места отговарят на изискванията за минимални размери за площ и лице, определени с правилника за прилагането на закона/ал.1/ и не е налице изключението на ал.2/сега чл.200, ал.1 и ал.2 от ЗУТ/.

В Решение N 60108/21 от 14.01.2022г. по гр.д. N 123/2021г. на ВКС, I г.о., е прието, че забраната по чл. 200, ал. 1 ЗУТ за придобиване на реално определени части от поземлени имоти в границите на населените места и селищните образувания, неотговарящи на изискванията за минималните размери по чл. 19 ЗУТ, чрез правни сделки или по давност, се отнася само за урегулираните поземлени имоти, но не и за неурегилираните с план за регулация и застрояване имоти. По същия начин забраната по чл. 59 ЗТСУ. /отм./, съгласно публикацията в ДВ, бр. 34/2000 г./ и в редакцията ѝ от 1973г./, за придобиване на реално определени части от дворищнорегулационни

парцели, които не отговарят на изискванията за минимални размери за площ и лице, определени с правилника за прилагане на закона, чрез правни сделки или по давност, е отнесена само за дворищнорегулационни парцели, а не и за неурегулираните с дворищнорегулационен план имоти.

По своята правна същност придобивната давност съставлява упражнявано от несобственик владение върху определена вещ, продължило в определен от закона срок, след изтичането на който върху вещта се придобива правото на собственост или друго вещно право. Съгласно презумпцията на чл. 69 ЗС предполага се, че този който упражнява фактическа власт върху вещта я държи за себе си, докато не се установи, че я държи за друго. За да започне в негова полза да тече придобивна давност е необходимо завладяването на тези права да е демонстрирано чрез действия, които недвусмислено да отразяват намерението за своеене и отричане правата на останалите съсобственици.

В случая не се установява наследодателят на ищеца да е завладяла права на наследодателя на първия ответник. Напротив първият е допуснат в имота от втория, както и от родителите си, като наследодателят на първия ответник впоследствие, в т.ч. и след отхвърляне на иска за делба на жилищната сграда през 1969г., не е предприел действия по съдебно отстраняване, макар да е имало множество конфликти, свързани с освобождаване на ползваната северна стая, или налице са търпими действия. Същите представляват фактически състояния, при които се извършват действия спрямо вещ, но които не произтичат от договор със собственика или владелеца, а се извършват с тяхно съгласие като търпими, т.к. почиват на близки приятелски или други лични отношения, не представляват държане по смисъла на чл.68 ЗС. Търпими според правната теория са всички онези действия, които представляват според обстоятелствата незначително безпокойство за собственика или владелеца на един недвижим имот, които се извършват с изричното или предполагаемо съгласие на владелеца и за които може да се допусне, че той би търпял да се извършват само поради това от обикновена любезност, добронамереност, гостоприемство, по силата на лични отношения и поради това да се смятат за извършени с неговото съгласие. Пример за такива действия е когато някой разреши друг да се настани временно да живее в неговата къща /Проф. П. В., Ново вещно право, С. 1995 г., т. 29, стр. 45 ./ Търпимите действия са именно действия, а не фактическа власт и по това трябва да се различават от държането, а значи и от владението, поради което и не могат да служат за основание за придобиване на владение. Тези действия се различават от държането и по това, че държането се упражнява по силата на договор, затова държането на вещта е право на държателя срещу лицето, което предоставя държането и се задължава за това. Тъй като държането почива на договор с лицето, което предава държането на властта, то е по дефиниция правомерно и не може да се преустанови едностранно, за разлика от търпимите действия, за които е достатъчно едностранното изявление на собственика или

владелеца.

Освен, че в случая се установява, че наследодателят на ищеца е допусната да живее в процесния имот по силата на личните си отношения със собственика на имота и един от строителите на сградата, се установява и, че същата е била конфликтна личност, предполагаемо на което не е имало и къде другаде да отиде да живее, при което както от брат си, така и от членовете на неговото семейство е оставена да живее в имота до смъртта си, макар това да е било съпроводено с множество конфликти. Тези търпими действия от страна на собственика на имота не са довели до придобиване по давност на част от постройката както към 1969г., така и към смъртта на С. К.а, защото тази част, в т.ч. и както е описана в нотариалния акт от 04.04.1969г., не притежава изискуемите помещения съгласно §76 от действащите към този момент Строителни правила и норми – преддверие, стая, кухненски бокс и баня, външна тоалетна в дворното място, и самостоятелен обект е представлявала самата постройка.

Възможността част от една сграда или етаж от сграда да бъде обект на собственост се определя от действащите към момента на построяването ѝ строителни правила и норми, които са императивни. Според чл.38 от Строителните правила и норми от 1959г./отм.1977/ всяко жилище трябва да има най-малко стая за живеене, кухня или кухня-бокс, клозет, помещение за баня с тоалетна мивка и електрическа пералня, предверие, дрешник, килер или шкаф, зимник или складово помещение. В чл.35 от Наредба N 5 за правила и норми по териториално и селищно устройство от 1977г./отм./ е предвидено, че жилището се състои от помещения, които териториално и функционално са обединени в самостоятелен обект, предназначен за задоволяване на жилищните нужди на гражданите и то може да се устрои в един или два етажа, свързани с вътрешна стълба/мезонетен тип/.Аналогично е определението за жилище в последващите Наредба N 5 от 17.05.1995г. за правила и норми по териториално и селищно устройство/отм./-чл.93; Наредба N 5 за правила и нормативи за устройство на територията, обн.ДВ, бр.59/2001г./отм./ -чл.129 и действащата Наредба N 7 от 22.12.2003г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони-чл.108. И съгласно чл.40, ал.1 от ЗУТ всяко жилище трябва да има самостоятелен вход, най-малко едно жилищно помещение, кухня или кухненски бокс и баня-тоалетна, както и складово помещение, което може да бъде в жилището или извън него, при допустимо пространствено свързване на помещенията с изключение на тоалетни и бани-тоалетни. От така разписаните правила следва, че претендираната от ищеца реална част, която понастоящем е разрушена, не е била самостоятелен обект на собственост, поради което и наследодателят му не е могла да я придобие по давност, а той самият да я придобие по наследство, съответно на което и няма основание да претендира обезщетение в размер на нейната парична равностойност.

С оглед на горното, предявените иски не са доказани по своето основание,

предвид, че способите за придобиване на вещни права са уредени в закона с императивни правни норми и не се установи наследодателят на ищеца да е станал собственик въз основа на претендиращия способ, с оглед на което съдът следва отхвърли изцяло предявените искове и да не излага съображения по отношение правата на ответниците по представените от тях и от ищеца нотариални актове, на които ответниците се позоват за правата си относно процесния поземлен имот - нотариален акт за дарение на недвижим имот N 145, том 3, рег. N 15146, дело N 535/2016г. на нотариус с N 251 по РНК, нотариален акт за продажба на недвижим имот N 144, том 3, рег. N 15144, дело N 534/2016г. на нотариус с N 251 по РНК и нотариален акт за собственост на недвижим имот по давностно владение N 193, том 2, рег. N 8641, дело N 383/2021г. на нотариус с N 251 по РНК.

При този изход на делото и на основание чл.78, ал.3 от ГПК ответниците имат право на разноски в пълен обем, възлизащи на 1 990 лв., от които 1500 лв. за адвокатско възнаграждение и 490 лв. за възнаграждение на вещо лице, които разноски са в тежест на ищеца.

Мотивиран от горното, Районният съд

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ предявените от Г. Р. Я.. с ЕГН *****, гр.К., ж.к.В., вх.*, ет.*, ап.**, общ.К., обл.К., срещу К.М.А. с ЕГН ***** и В.А. А. – А. с ЕГН *****, и двамата от гр.К., ул.Д. **, общ.К., обл.К., искове както следва: иск по чл.108 от ЗС за установяване правото на собственост на ищеца Г. Р. Я.. на реална част от 200 кв.м от поземлен имот с идентификатор N ***** по КKKP на гр.К., целият с площ 533 кв.м., по наследство от майка му С. Г. Я., която реална част е индивидуализирана в геодезическо заснемане под площ, обозначена в червен цвят и с номер 1, представляващо лист 40 от делото и неразделна част от решението, и за осъждане на ответниците К.М.А. и В.А. А. – А. да предадат на ищеца владението на същата реална част, както и иск по чл.45 от ЗЗД за осъждане на ответниците да заплатят на ищеца сумата 700 лв., ведно със законна лихва от 27.10.2021г. - дата на предявяване на иска, представляваща паричната равностойност на съборена от тях собствена на ищеца част от масивна жилищна сграда/жилище/ на един етаж от две стаи и салон, възлизаща на 40 кв.м., находяща в се поземлен имот/ПИ/ с идентификатор N ***** по КKKP на гр.К..

ОСЪЖДА Г. Р. Я.. с ЕГН *****, гр.К., ж.к.В., вх.*, ет.*, ап.**, общ.К., обл.К., да заплати на К.М.А. с ЕГН ***** и В.А. А. – А. с ЕГН *****, и двамата от гр.К., ул.Д. **, общ.К., обл.К., сумата 1 950 лв., представляваща разноски

по делото.

Решението подлежи на обжалване пред Кърджалийския окръжен съд в 2-седмичен срок от връчването му.

Съдия при Районен съд – Кърджали: _____