

РЕШЕНИЕ

№ 15409

гр. С, 24.09.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 118 СЪСТАВ, в публично заседание на шестнадесети юни през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: ЛИЛИЯ ИВ. МИТЕВА

при участието на секретаря ДИАНА Й. Т.А
като разгледа докладваното от ЛИЛИЯ ИВ. МИТЕВА Гражданско дело № 20211110149560 по описа за 2021 година

и за да се произнесе, взе предвид следното:

Производството е образувано въз основа на искова молба, подадена от М. Д. З., ЕГН *****, И. С. К., ЕГН ***** и К. С. К., ЕГН *****, с която са предявили установителни иски с правно основание чл. 124 ГПК вр. чл. 79, ал.1 ЗС против СО за признаване за установено, че собственици на по 1/3 идеална част от поземлен имот с идентификатор 68134.2822.634, находящ се в гр. С, район „В“, ул. „***-ма“ № 48А, целият с площ от 380 кв. м, вид територия: урбанизирана, ниско застрояване /до 10 м/, заедно с построената в него жилищна сграда със застроена площ от 66 кв. м, на един етаж, при съсед: ул. „ГТ“, ул. „***-ма“, поземлени имоти с идентификатори: 68134.2822.635, 68134.2822.633, 68134.2822.2478, 68134.2822.637, 68134.2822.636 и 68134.2822.635.

В исковата молба се посочва, че с договор за покупко-продажба от 30.09.1961 г. общият наследодател на ищите С К. З придобил правото на собственост върху празно дворно място, находящо се в гр. С, кв. „МП“, с площ 432 кв. м, при съсед: наследници на ВГТ и Г Ив. С и ПМ Са, като същата година започнал да строи къща, завършена през 1962 г., в която и до момента живеело семейството на С З. Ищите поддържат, че за процесния недвижим имот е налице влязла в сила кадастрална карта. Твърдят, че на 23.07.2019 г. депозирали при ответника в Район „В“ молба – декларация за снабдяване с нотариален акт на основание давностно владение чрез обстоятелствена проверка по отношение на процесния имот. Посочват, че СО не завершила представения от ищите документ, а вместо това общинската администрация съставила акт за частна общинска собственост № 3519/28.10.2020 г., който не бил предоставен на ищите. В този смисъл излагат твърдения,

че процесният недвижим имот винаги е бил частна собственост. Уточняват в първото по делото открито съдебно заседание, че претендират да са придобили имота по наследство и давност чрез реализирано лично от всеки давностно владение и присъединяване владението на техния наследодател С З. Молят за уважаване на исквете. Претендират разноси.

В срока по чл. 131 ГПК по делото е постъпил писмен отговор от ответника, с който предявените иски се оспорват като неоснователни и недоказани. Посочва, че СО е обявена за собственик на процесния недвижим имот с идентификатор 68134.2822.634 при одобряването на кадастралната карта, като бил съставен документ за собственост Акт за частна общинска собственост № 3519/28.10.2020 г., издаден от общинска администрация – район „В“. Допълва, че в АЧОС не е посочено лице, което да е претендирало да бъде титуляр на правото на собственост върху имота, а актът за собственост бил съставен на основание чл. 2, ал. 1, т. 1 ЗОС. Твърди, че процесният имот е бил държавна собственост към датата на закупуването му от наследодателя на ищите, като след влизане в сила на ЗОС през 1996 г. имотът е преминал в режим на общинска собственост. С оглед посоченото, излага твърдения, че недвижимият имот с идентификатор 68134.2822.634 не подлежи на придобиване по давност. Счита, че представеният с исковата молба договор, с който се твърди наследодателят на ищите да е придобил правото на собственост върху имота, няма транслативно действие, а има характер на предварителен договор. Твърди, че не се доказва началният момент на установяване на давностното владение върху процесния недвижим имот. Счита, че претенциите на ищите са неясни – не се установявало дали се отнасят само до правото на собственост върху поземления имот или и до правото на собственост върху изградената в имота сграда. Поддържа, че не се доказва фактическият състав на твърдяното от ищите за настъпило придобивно основание. Твърди, че упражняваната върху имота власт е била от името на държавата, респ. общината, а ищите и техният наследодател са били държатели. Позовава се на разпоредбата на чл. 2, ал. 2, т. 5 ЗОС, като посочва, че към датата на актуване на имота не е било установено последният да е имал собственик. Моли за отхвърляне на исквете и присъждане на разноси.

Съдът, като съобрази събраните доказателства, намира за установено от фактическа страна следното:

В представения с исковата молба договор от 30.09.1961 г. г. с нотариална заверка на подписите е посочено, че РПТ, ВВТ, СВТ и ИВТ продават на С К. З празно дворно място, находящо се в кв. МП с площ 482 кв. м. при съседни от една страна наследници на ВГТ и Г Ив. С и ПМ Са, от друга. Посочено е, че владението на дворното място се предава в деня на сключване на договора.

Установява се от Удостоверение за наследници Изх. № 10/02.07.2019 г. , изд. от кметски наместник на с. Е, община Т, че С К. З с ЕГН ***** е починал на 26.11.2001 г. и е оставил за свои наследници ищите - М. Д. З. – съпруга, И. С. К. – дъщеря, родена на 11.07.1966 г. и К. С. К., орден на 07.10.1969 г.

Видно от гърба на представената с исковата Молба – декларация от ищцата М. З. до Нотариус с район на действие СРС за извършване на обстоятелствена проверка и признаване правото на собственост върху ПИ с идентификатор 68134,2822.634 заедно с построената с

него сграда, представител на ответника СО, отдел „Общинска собственост и жилищно настаняване“, район В не е установен АДС, съставен до 01.06.1996 г., а за частта , попадаща в улица с площ 42 кв. м.р е съставен АОС №3518/ 28.10.2020 г. и за частта с площ 338 кв.м. – АОС №3519/28.10.2020 г.

Представен и приет в производството е Акт № 3518 за публична общинска собственост от 28.10.2020 г. /л. 43 / за имот, описан като реална част от поземлен имот с идентификатор 68134.2822.634, попадаща в улица О.Т. /156-73/ по плана на м. „МП“ с площ 43 кв. м. Като основание на акта е посочено – чл. 2, ал. 1, т. 1 , чл. 3, ал. 2, т. 1 ЗОС вр. чл. 59, ал. 1 и ал. 3 ЗОС.

Представен и приет в производството е Акт № 3519 за частна общинска собственост от 28.10.2020 г. /л. 48 / за имот, описан като реална част от УПИ Ж-634, кв. 49 по плана на м. „МП“, представляваща част от поземлен имот с идентификатор 68134.2822.634, с площ 338 кв. м. Посочено е местонахождение на имота – гр. С, СО район – В, ул. „***-ма“ №48а. Като основание на акта е посочено – чл. 2, ал. 1, т. 1 ЗОС вр. чл. 59, ал. 1 и ал. 3 ЗОС.

По делото е прието заключение на извършената от вещото лице инж. С. К. съдебно-техническата експертиза, което съдът кредитира като обективно, обосновано и компетентно . Вещото лице е отговорило на поставените задачи след запознаване с приобщения по делото доказателствен материал, извършен оглед и измервания на място на имота и събиране информация чрез справки в СО-НАГ, АГКК и СО – район В. Видно от заключението първият кадастрален план за района е изготвен преди 1956 г. и в него процесния имот не е бил отразен като самостоятелен имот, а е представлява част от поземлен имот с пл. номер 360 от полигон 99, като в разписната книга към плана като негов собственик е вписан ВГТ. Установен е одобрен със Заповед № 09.06.1956 г., но неприложен регулационен план, според който процесния ПИ попада в обхвата на кв. 70 в терен, предвиден за физкултурен комплекс. През 1972 г. бил изработен нов кадастрален план на район, който впоследствие е използван за кадастрална основа на последващите регулационни планове и поддържан до влизане в сила на кадастралната карта. По този КП процесният имот е нанесен като самостоятелен имот с пл. № 634 от к.л. 196 и в скицата за КП, изработена през 1971 г. като съсед на север е вписан Г И. С, а като съсед на юг – ВДГ и ТЗГ. При попълване на кадастралната основа през 1990 г. като собственик на имот с пл. 634 е бил записан С К. З. Със Заповед № РД – 50 – 09-155 от 07.05.1990 г. бил одобрен РЗП, който не е приложен и КП за района, в който процесният имот е заснет като имот с пл. № 634. Действащият РП е одобрен със заповед №РД 09-50-337 от 23.06.1997 г. и с него за ПИ №634 е отреден УПИ V-534 от кв. 49 с изключение на 43 кв. м. от него, които попадат в отреждане за улица, която не е изградена на място. По действащата КК, одобрена със Заповед № РД-18-39 от 20.07.2011 г. имотът е нанесен с идентификатор 68134.2822.634, а построената в него сграда с идентификатор - 68134.2822.634.

Вещото лице е констатирало, че улицата, на която се намира имота по предходните планове, не е предвидена като такава, а към настоящия момент не е реализирана и представлява пътека, от двете страни на която има открити вади за отпадни води. Установено е, че административният адрес на имота по данни на ГИС С е на ул. ***, която

се намира северно от имота, а ул. СД /предишна ул. СК) е в източна посока. Според вещото лице посочените в различните документи различни адреси се отнасят за един и същи имот с идентификатор 68134.2822.634.

При оглед на място вещото лице е установило, че имотът е заграден по границите, отразени в ККР и не са обособени описаните в актовете за общинска собственост две реални части, а целият имот се ползва за жилищни цели с жилищната сграда в него.

Според заключението на вещото лице актуваните с АОС две реални части съставляват целия имот с виртуално разделяне по регулационната граница, без включване на други терени.

Според заключението на вещото лице имотът, описан в договора от 1961 г., е идентичен с процесния и с ползвания към момента от ищите имот, както и в цялост с двете части, актувани като реални части с двата акта за общинска собственост. Разликата в площта е по границите със седите и улицата. Вещото лице не е установило данни за отчуждаване на имота.

От разпита на свидетеля ЖЛС се установява, че същият живее в кв. МП на ул. ***-ма от 1983 г., а ищите на ул. СД №48А в къща, построена в ограден двор. Свидетелят посочва, че от 1983 г. помни ищата М. и мъжа ѝ заедно с двете им деца – ищите И. и К.. Според свидетеля оградите на двора никога не са местени а отпред пред имота минавал и канал и не е възможно изместване. Сочи, че в съседство живее Г С с П, от друга страна – В. Не знае някой да е оспорвал собствеността.

От показанията на свидетеля АБК се установява, че познава ищите от 1970 г., като до 2002 г. е живял в гр. С и често ги посещавал заедно с родителите си, а понастоящем - в с. В, Т. Според свидетеля ищите живеят в кв. МП на ул. СД №48А в къща с двор, който е ограден, като оградата, откакто го посещава, е една и съща. В имота живеел и С К.ов К. преди да почине, а някои от съседите, които познава са Г С и ПМ.

Според Удостоверение Изх. № 94-00-1740/01.06.2023 г., издадено от ГИС С поземлен имот с идентификатор 68134.2822.634 и построената в него сграда с идентификатор 68134.2822.634.1, находящи се в пространството между ул. ГТ /наименувана с Решение №790 от 17.12.2009 г. на Столичен общински съвет) и ул. *** към момента на издаване на удостоверението се идентифицират на адрес: гр. С, ул. СД №48А.

В представената поделото скица имотът е отразен на административен адрес: гр. С, район В, ул. ***-ма №48а.

При така установената фактическа обстановка съдът приема от правна страна следното:

Предявените пасивно субективно съединени искове са с правна квалификация чл. 124 ал. 1 ГПК, във връзка с чл. 79 ЗС и са за установяване правото на собственост на ищата върху поземлен имот с идентификатор 68134.2822.634 заедно с построената в него жилищна сграда с идентификатор 68134.2822.634.1, поради придобиване на имотите по наследство и давност за периода от 1961 г. до 26.08.2021 г. /дата на предявяване на исковата молба/ според уточненията на ищите в първото о.с.з.

Съгласно чл.79, ал. 1 ЗС правото на собственост по давност върху недвижим имот се

придобива с непрекъснато владение в продължение на 10 години. Придобивната давност е оригинално основание за придобиване право на собственост, като установяването на този способ за придобиване на право на собственост предполага наличието на следните кумулативни предпоставки: владение върху конкретен имот, което да е непрекъснато /да не е загубено за повече от 6 месеца съгласно чл.81 от ЗС/, спокойно /да не е установено по насилствен начин/, явно /да не е установено по скрит начин/, несъмнително и с намерение да се държи вещта като своя.

В настоящия случай се установява, че наследодателят на ищите – С К. З е започнал да владее имота на основание сключения договор от 30.09.1961 г. , като от договора се установява, че владението му е предадено от РПТ, ВВТ, СВТ и ИВТ . Имотът, описан в договора е идентичен именно с процесния и ползвания от ищите имот, като за този извод съдът кредитира заключението на вещното лице и съвпадението в съседите на имота, посочени в договора от 30.09.1961 г. и отбелязани в скицата към кадастралния план от 1972 г. / Г С / и сочени и от свидетелите /П и Г Си/.

Съвкупната преценка на обстоятелства, установени чрез изслушаното и прието заключение на СТЕ и чрез гласни доказателствени средства води до извод, че от 30.09.1961 г. до смъртта му на 26.11.2001 г. С К. е упражнявал фактическа власт върху имота заедно с членовете на семейството му – ищите, като ищцата М. З. и ищцата И. С. К. са живели там поне от юли 1966 г. /с оглед датата на раждане на последната – 11.07.1966 г./ , а К. С. К. от октомври 1969 г. /с оглед датата на раждането му - 07.10.1969 г./

От показанията на свидетелите е видно, че упражняваната фактическа власт върху имота е с явно изразена воля същият да се ползва и да се стопанисва като лична собственост на ищите и техния наследодател. В показанията си свидетелите ясно заявяват, че ищите и техния наследодател са живеели в имота откакто те ги познават и са виждали този имот, съответно свидетелят С – от 1983 г., а свидетелят К – от 1970 г.

От заключението на вещното лице и проследяване регулационния и кадастралния статут на имота се установява несъмнено, че същият е с обособени имотни граници поне от 1972 г., когато е нанесен в кадастралния план като имот с пл. №634 и в същите граници е впоследствие отбелязан при попълване на кадастралната основа през 1990 г. на името на наследодателя ищите на основание договор от 1961 г. и са нанесени построени в него сгради, вкл. процесната жилищна сграда.

Разпоредбата на чл.69 ЗС предполага се, че владелецът държи вещта като своя, докато не се докаже, че я държи за друго. В случая се установява, че ищите и техният наследодател ясно са манифестирали, че имотът е техен собствен като са го владели явно, необезпокоявано и непрекъснато в рамките на заявения давностен срок.

Следователно налице са предвидените в чл.79 ЗС предпоставки за придобиване по давност собствеността по отношение на имота.

При тези изводи на разглеждане подлежат правоизключващите възражения на ответника за наличие на предвидени в закона пречки за придобиване правото на собственост – а именно че ищите и наследодателя им не са могли да придобият имота по давност, тъй като същият е общинска собственост и за него са издадени два акта за общинска

собственост.

Актовете за държавна собственост, съответно общинска собственост, които са съставени по надлежния ред и форма, имат качеството на официален свидетелстващ документ, който само констатира собствеността на държавата, съотв. общината без да я поражда. Обстоятелствата, констатирани в акта, имат доказателствена сила до доказване на противното (доколкото се касае до официален свидетелстващ документ). Това означава, че на основание чл.179, ал.1 от ГПК съдът е длъжен да приеме за установени посочените в акта факти, а именно, че същият е съставен на посочената дата и място от съответното длъжностно лице; че се е осъществило посоченото основание за придобиване на имота от общината (когато това основание е конкретно посочено); видът и състоянието на имота, описани в акта. Следователно актът има доказателствена сила за правото на собственост само доколкото в него е посочено конкретно годно придобивно основание, по силата на което имотът е преминал в патримониума на държавата, респ. общината. Последното обаче в случая съдът намира да не е налице с оглед съдържанието на представените два акта за публична и частна общинска собственост.

В настоящия случай от заключението на вещото лице се установява, че с двата АОС са актувани две части, които заедно съставляват и са идентични с процесния имот, като разделението според вещото лице е по регулационната граница по действащия регулационен план, одобрен със Заповед РД -09-50-337 от 23.06.1997 г. , Заповед РД -09-50-414 от 23.07.1998 г., потвърдена с Решение 85 по Протокол 56 то 06.08.2003 г. По този план ПИ с №634 от кв. 49 е отреден за УПИ V-534 от кв.. 49 , като Акт № 3518 за публична общинска собственост от 28.10.2020 г. е съставен за част от пл. номер 634 с площ 43 кв.м. попадаща в отреждането за улица, а в останалата част, за която е съставен Акт № 3519 за частна общинска собственост от 28.10.2020 г. границите на УПИ са по границите ПИ с пл. номер 634.

Ответната община навежда твърдения, че актовете имат доказателствена сила за установяване правото на собственост на общината. Позовава се на разпоредбата на чл. 2, ал. 2, т. 5 ЗОС /ред. ДВ.бр .44/1996 г./ и твърди, че имотът е общинска собственост, тъй като не е доказано, че е имал собственик. Както възраженията, така и издадените актове са бланкетни, неконкретни и не кореспондират на фактическата обстановка.

Видно от Акт № 3519 за частна общинска собственост от 28.10.2020 г. за имот, описан като реална част от УПИ Ж-634, кв. 49 по плана на м. „МП“, представляваща част от поземлен имот с идентификатор 68134.2822.634, с площ 338 кв. м. като основание за издаването му е посочено - чл. 2, ал. 1, т. 1 ЗОС вр. чл. 59, ал. 1 и ал. 3 ЗОС. Съгласно чл. 2, ал. 1, т.1 ЗОС Общинска собственост са имотите и вещите, определени със закон. Съгласно разпоредбата на чл. 59, ал. 1 и ал. 3 ЗОС при влизане в сила на кадастрална карта за имотите - общинска собственост, се съставят нови актове за общинска собственост, в които се посочват номерът и датата на предходно съставените актове за общинска собственост. В случая предходни актове не са отбелязани и не се твърди и установява да са издавани. Следователно конкретно основание реално в акта не е посочено.

Съставеният акт за частна общинска собственост няма правопораждащ ефект съгласно

чл. 5, ал. 3 ЗОС, а към датата на съставянето му се установява, че ишците са придобили имота на основание упражненото от тях и наследодателя им давностно владение, продължило повече от 10 години. Нито от съдържанието на акта, нито от събраните доказателства не се установяват предпоставките на сочената от ответника норма на чл. 2, ал. 2, т. 5 ЗОС /в редакция, неактуална към датата на съставянето му/, като в акта подобно основание за възникване в полза на общината правото на собственост към предходен момент дори не е посочено.

Видно от съдържанието на актовете Акт № 3518 за публична общинска собственост от 28.10.2020 г. за имот, описан като реална част от поземлен имот с идентификатор 68134.2822.634, попадаща в улица О.Т. /156-73/ по плана на м. „МП“ с площ 43 кв. м. като основание за издаването му е посочено - чл. 2, ал. 1, т. 1, чл. 3, ал. 2, т. 1 ЗОС вр. чл. 59, ал. 1 и ал. 3 ЗОС. В случая предходни актове не са отбелязани и не се твърди и установява да са издавани. Съгласно чл. 3, ал. 2, т. 1 ЗОС публична общинска собственост са имотите и вещите, определени със закон. Не се установява да е провеждана отчуждителна процедура както целия имот, така и по отношение частта, отредена за улица с площ 43 кв. м., а регулационният план няма пряк отчуждителен ефект, поради което и не е налице основание да се приеме, че собствеността е преминала в патримониума на общината. Не се установява и в предходен момент да е реализирано друго основание за придобиване на собствеността на целия имот с пл. № 634, за да е общинска собственост и съответно актуваната част от него.

С оглед липсата на изрично посочено годно придобивно основание, както и предвид наличието на данни, че процесният имот не е бил безстопанствен в конкретен релевантен за твърденията на общината момент, следва да се приеме, че същият не е бил държавен към датата на установяване на владение върху него от ишците и наследодателя им – съответно 1961 – 1969 г., не е имало пречка да бъде упражнявано давностно владение и ишците заедно с наследодателя им са станали негови собственици най-късно през 1979 г. по силата на упражняваното давностно владение, за което не е имало пречка по чл. 86 ЗС във всичките й редакции и във връзка с пар.1 от Закона за допълнение на Закона за собствеността. След смъртта на С. К. З. придобитите от него идеални части по давност са придобити по наследство от ишците, поради което и последните към датата на приключване на съдебното дирене се легитимират като единствени собственици при равни квоти на имота ведно с построената в него сграда.

По изложените съображения съдът приема, че предявеният иск е основателен и доказан и следва да бъде уважен.

По разноските

Предвид изхода на спора право на разноски имат ишците. Същите са сторили разноски за държавна такса в размер на 155,82 лева и за възнаграждение на вещо лице в размер на 150 лева, които следва да им бъдат присъдени в цялост. Ишците са сторили и разноски за адвокат възнаграждение в размер на 1500 лева по договор за правна защита и съдействие от 18.06.2021 г. /л. 5/, което следва също да им бъде присъдено в цялост като съдът намира за неоснователно направеното от ответника възражение за прекомерност, доколкото

възнаграждението е в минималния размер по чл. 7, ал. 5 от Наредба № 1 от 9.07.2004 г. за минималните размери на адвокатските възнаграждения с оглед представителството за защита на вещни права на трима ищци.

Така мотивиран, съдът

РЕШИ:

ПРИЗНАВА ЗА УСТАНОВЕНО, на основание чл.124, ал.1 ГПК във връзка с чл. 79 ЗС, по искове, предявени от М. Д. З., ЕГН *****, И. С. К., ЕГН ***** и К. С. К., ЕГН ***** против СО, че **М. Д. З., ЕГН *****, И. С. К., ЕГН ***** и К. С. К., ЕГН ******* са собственици при равни квоти (по 1/3 ид.ч. всеки) по силата на давностно владение и наследствено правоприемство на поземлен имот с идентификатор 68134.2822.634 съгласно КККР, одобрени със Заповед №РД-18-39/20.07.2011 г. на ИД на АГКК с площ от 380 кв. м , с адрес: гр. С, район „В“, ул. „СД“ № 48А / а по скица – ул. ***-ма № 48а/ заедно с построената в него жилищна сграда със застроена площ от 66 кв. м, на един етаж, с идентификатор 68134.2822.634.1 .

ОСЪЖДА на основание чл. 78, ал. 1 ГПК СО, гр. С., ул. „М“ № 33 **да заплати** на **М. Д. З., ЕГН *****, И. С. К., ЕГН ***** и К. С. К., ЕГН ******* и тримата с адрес: гр. С, ул. „СД“ № 48А **сумата 1805,82 лева** – разноски за производството.

Решението може да се обжалва с въззивна жалба пред Софийски градски съд в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Съдия при Софийски районен съд: _____