

РЕШЕНИЕ

№ 1155

гр. Бургас, 07.11.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

**ОКРЪЖЕН СЪД – БУРГАС, IV ВЪЗЗИВЕН ГРАЖДАНСКИ
СЪСТАВ**, в публично заседание на девети октомври през две хиляди
двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Недялка П. Пенева

Членове: Нася Ив. Япаджиева
 Тихомир Р. Рачев

при участието на секретаря Ваня Ст. Димитрова
като разгледа докладваното от Недялка П. Пенева Въззивно гражданско дело
№ 20232100501347 по описа за 2023 година
за да се произнесе, взе предвид следното:

Производството по делото е образувано по повод въззивна жалба на Г. Ф. П. –
ответник в първоинстанционното производство, чрез адв. Тодорова, срещу Решение
№1328/14.06.23г., постановено от Районен съд Бургас по гр.д.№4370/22г., в частта, с
което е прието за установено по отношение на въззивника, че П. Х. П., е собственик по
наследство на ½ ид.ч. от 595/1119 кв.м. ид.ч. от поземлен имот с идентификатор
07079.829.596, с адрес ***, с площ от 1119 кв.м., трайно предназначение на
територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: ниско застрояване /до 10 м./,
при съседи: 07079.829.597, 07079.829.274, 07079.829.271, 07079.829.557,
07079.829.556, 07079.829.266, 07079.829.491, и въззивникът е осъден да предаде на П.
Х. П., владението на реално обособена част от поземлен имот с идентификатор
07079.829.596, с адрес ***, която реално обособена част е на площ от 258 кв.м.,
находяща се в югоизточната част на имота, изчертана по скицата на вещото лице на
стр.99 от делото, която скица се обявява за неразделна част от решението.

Според въззивника, в исковата молба ищецът П. Х. П. твърди, че е
съсобственик на: ½ ид.ч. от 595/1119 кв.м. от Поземлен имот с идентификатор
07079.829.596 по КККР, придобита от наследодателя Х. П. П. – придобил я на
основание дарение с нотариален акт №60/1968г. Твърди се, че ответникът Г. П. П.
владее 200 кв.м. площ от горе описаният наследствен имот, на ищеца в югоизточния
му край, която цифра е уточнена в процеса на 258 кв. м. Претендира се осъждане на
ответника да предаде частта, която владее без правно основание.

Според въззивника, в скица №15-629037/11.06.2021г. и скица №15-
830141/25.07.2022г. на Поземлен имот с идентификатор 07079.829.596 се посочва, че
имотът е с площ 1119 кв.м. с посочени двама собственици по данни от КРНИ: Д. П. П.
- на 620 кв.м. по нотариален акт №139/1983г. и Х. П. П. - наследодателя на ищеца - на

площ от 595 кв.м. по нотариален акт № 60/1968г. Според извършената съдебно техническа експертиза, ПИ 07079.829.596, с площ 1119 кв.м. включва имот пл.№ 275 на ответника и имот №276, обхващащ имотите на Д. П. П. и наследствения на П. Х. П. и майка му. Според експертизата, във връзка с извършени инфраструктурни мероприятия като канализация, асфалтиране, ново трасе на улица *** и превеждане на кадастралната карта в съответствие с действащия ПУП- ПР по северозападната граница на имота площта на ПИ 07079.829.596 е намалена с 237 кв.м. Според вещото лице, ответникът участва в ПИ 07079.829.596 с имот - пл.№ 275 с площ 258 кв.м.

Според въззивника, след извършеното намаление на площите поради инфраструктурните мероприятия канализация, асфалтиране, ново трасе на улица *** и превеждане на кадастралната карта в съответствие с действащия ПУП- ПР по северозападната граница на имота, площите на имотите по нотариалните актове не могат да продължат да бъдат 620 m² + 595 m²., поради което а твърдението на ищеца, че е съсобственик на „1/2 ид.ч. от 595/1119 кв.м е невярно – според въззивника ищецът притежава 1/2 ид.ч. от неизвестна част от 1119 кв.м.

Според въззивника, въпреки безспорно установеното в хода на процеса намаление на имотите, което засяга главно имот пл.№276, съдът не указал на ищеца да посочи първоначално твърдяната в исковата молба 1/2 ид.ч.от 595 кв.м., с колко кв.м. остава след като има намаление; как е ситуирана наследената площ след намалението; къде са разположени границите със съседите му от запад и от изток. БРС е уважил иска така както е предявен, в противоречие с посоченото от вещо лице извършено намаление /загуба на площ) от 237 кв.м., и при безспорна неяснота на квотите в имот пл.№ 276. В разрез със заключението намалението на площта на дарените 595 m² с акт № 60/1968г., том.VI, дело № 1566/68 г. се компенсира с площта 258 m², собствена на ответника Г. Ф. П. и същия е осъден и да предаде собственото си място на ищеца.

Според въззивника, вещото лице на стр.7 от заключението потвърждава, че владяната от ответника площ е част от имота от един декар закупен с възмезден договор от баща му Ф. П. на 11.12, 1950 г. Видно от т.3 на приложения по делото договор, Ф. П. е встъпил във владение на същата дата и е владял имота в неговата цялост до смъртта си през 1991 г., според удостоверението за наследници, т.е. повече от 40 г. Според въззивника, от 1991 г. до момента - 2023 г., имотът се владее от ответника или общо 70 години, в каквато насока с молба вх.№ 35836/ 05.10.2022г. е направено възражение за наличие на придобивна давност, по което съдът не се е произнесъл.

Въззивникът излага съображения, че ищецът е оспорил цитираният договор, с аргумент, възприет от съда, че бащата на ответника не би могъл да се легитимира като собственик. Намира, че независимо от оспорването, това не може да направи нито наследодателя, нито ищеца собственик на имот пл.№275. Оспорва се извода на съда, че договорът от 1950г. не е могъл валидно да прехвърли собствеността върху изцяло платения декар, поради това че сделката не е извършена с нотариален акт, както е предвиждал действащия тогава чл. 219 от ЗЗД (отм.). Намира, че към м. декември 1950г са действали от чл.1 до 5 на Закона за привилегиите и ипотеките, като според чл.1 „Всичките актове приживе безвъзмездни или възмездни/ с които се прехвърлят или признават вещни права върху недвижими имуществва; освен привилегиите и ипотеките/ се вписват, в извлечение/ в предназначенията за това книга, у нотариуса при областния съд или околийския съдия, в района на който се намира недвижимия имот./ а според чл.2 от същия закон „За вписване се приемат актове, извършени по нотариален ред или нотариално заверени.“ А посочения договор е нотариално заверен.

Според въззивника, дори да се приеме, че изводът на съда е правилен, въпреки наличие на придобивна давност, то собствеността остава на дотогавашните собственици - продавачи, но не и на наследодателя на ищеца, нито на самия ищец, защото имот №275 не е част и никога не е бил част от подарените от Х. П. П. - 595 кв.м с нотариален акт № 60 образуващи в 1968г. парцел XV-105,106 в кв. 22. Сегашният имот с пл.№ 275 никога не е владян от ищеца или наследодателя му и в тази връзка твърдението на ищеца, че ответникът владее имота без правно основание е

ненекоректно.

Оспорва изложеното в писмените бележки на ищеца, че поради наличие на роднинска връзка, е дал съгласие на ответника от години да обработва дворното му място и тази уговорка за ползване е вид „търпими действия“ спрямо имота .

Въззивникът се позовава на изявленията на вещото лице в заседанието на 15.05.2023 г., че имотът, който се владее от 1991 г. досега от ответника, преди кадастралната карта да претърпи промяна, е бил отразен като самостоятелен имот с пл. №275, и в разписния списък е записан на Ф. А. П.. С промяната на кадастралната карта имот пл.№275 на ответника е обединен с имоти с пл.№276 и се получава един нов имот ПИ 07079.829.596. Имотите пл.№276 и пл.№275 са разделени с ограда и продължават да се владеят от различни лица и нямат никаква връзка, например общ вход помежду си. От извършеният оглед на място вещото лице е установило, че имот пл. 275 е ограден със стабилна ограда от бетонни колове и мрежа. По оградата има и бръшлян, засят от бащата на ищеца, ясно разграничаващ двата имота. Според въззивника това е потвърдено и от свидетеля Н., който пояснява, че тази ограда никога не е променяна, а ограденият имот пл.№ 275 от 1991 г. досега се владее и обработва от ответника Г. Ф. П., а преди това баща му Ф. А. .

Въззивникът се позовава на заключението на вещото лице, според което в кв.Горно Езерово е имало 4 регулации за границите и площите на имотите, но нито една от тях не е приложена няма и отчуждителни. Счита, че изявлението на вещото лице, че „имот 275 и 276 са обединени може да се тълкува като предадени поради тяхната маломерност“. Според въззивника на основание §6 и §8 от ПР на ЗУТ, при липса на отчуждителни производства това действие автоматично е отпаднало по силата на закона. Или ако ищецът счита, че към неговия имот е придаден имотът на ответника, който припознава като свой, по силата на неприложената дворищна регулация, правото върху тази придаваема част е отпаднало по силата на закона, а придадената част се възстановява автоматично в граници (площ), в които е било от преди влизане в сила на неприложения план. Съгласно §6,ал.(2) от ЗУТ действащите към деня на влизане в сила на този закон дворищно регулационни планове могат да бъдат приложени по досегашния ред в 6 месечен срок от деня на влизането в сила на закона, а съгласно § 8. (изм. - ДВ, бр. 61 от 2007 г, в сила от 27.07.2007 г). При това:(1) След изтичане на сроковете по § 6. ал. 2 и 4 отчуждителното действие на влезлите в сила, но неприложени дворищно- регулационни планове за изравняване на частите в образувани съсобствени дворищно-регулационни парцели и за заемане на придадени поземлени имоти или части от поземлени имоти се прекратява и имотите се връщат в предишните им граници, каквато е досегашната практика на ВКС.

Въззиваемият П. Х. П., чрез адв. Топалов Представя в срока по чл.263, ал.2 ГПК писмен отговор на въззивната жалба. В него излага аргументи за потвърждаване на решението.

Според въззиваемия постановеното решение с уважаване на иск с правно основание по чл.108 от ЗС е валидно, допустимо и правилно, поради което следва да бъде потвърдено. Съдът е пресъздал твърденията на страните, отправени с искова молба и отговора на исковата молба; посочил е какви са събраните с помощта на свидетелските показания и експертиза данни и въз основа на тях, е анализирал въпросните доказателства в тяхната съвкупност и цялост и е изградил правни изводи.

Според въззиваемия, съдът, с оглед доказателствата и експертизата е приел, че ищецът е наследил от баща си $\frac{1}{2}$ ид.ч. от процесния имот с идентификатор 07079.829.596, който по плана от 1967г. е представлявал 595 кв.м от парцел XV в кв.22, като другата $\frac{1}{2}$ ид.ч. е съсобственост на неговата майка. Това е установено от заключението на съдебно-техническата експертиза - и двата нотариални акта Нотариален акт № 60, том V от 1968г., с който П. А. П. дарява на своя си Х. П. П. незастроено дворно място от 595 кв.м., образуващо парцел XV в кв.22 по плана на с. Горно Езерово и Нотариален акт № 139, том VI, дело №1983 от 1983г., с който П. А. П. продава на своя син Д. П. П. дворно място с площ от 620 кв.м, образуващо парцел XVI - 105 в кв.22 по плана на с. Горно Езерово, са издадени по време на действието на

кадастралния и регулационен план на кв. Горно Езерово със Заповед № 857/30.07.1987г. на ОНС Бургас. От ПИ с ид.07079.829.596, целия с площ от 1119 кв.м, 595 кв.м са на ищеца и неговата майка, като съответства на УПИ ХШ-275, 276 в кв. 30 по плана от 1987г.. което УПИ е съставен от парцел XV в кв.22 с площ от 595 кв.м. /съгласно посочения по горе НА №60/1968г и парцел XVI - 105, 106 в кв.22 с площ от 620 кв.м. /съгласно посочения по горе НА № 139/1098г./. Според вещото лице, разликата от 96 кв.м се дължи на това, че контура на парцелите и УПИ не съвпадат точно /на комбинираната скица контурите са нанесени в синьо по плана от 1987г. и в зелено по плана от 1967г.

Въззиваемият се позовава на експертизата, установяваща, че въззивникът владее 258 кв.м от 595 кв.м в югоизточната част на имота с идентификатор 07079.829.596; площта, владяна сега от въззивника, е част и от имота от 1000 кв.м по договора от 11.12.1950г. Площта от 258 кв.м., която владее въззивника, е и част процесния имот с ид. 07079.829.596, целия с площ от 1119 кв.м, от които 595 кв.м са на ищеца неговата майка.

Според въззиваемия, договорът от 11.12.1950г., с който въззивника твърди, че е собственик на имот от 1000 кв.м, не може да го легитимира като такъв на производствено основание, защото не е сключен в предвидената от чл. 219 ЗЗД от 1892 г. редакция след изм. със Закона за привилегиите и ипотеките от 31.08.1910г./нотариална форма. Според въззивника, тя е условие за действителност на сделката, поради което неспазването ѝ я прави нищожна, а нищожната сделка не поражда правно действие. Този договор не е валидиран и по силата на изрична правна норма. Такива хипотези са уредени със Закона за урегулиране неоформените с нотариални актове покупко-продажби на недвижими имоти, но той има за предмет продажби на недвижими имоти, сключени до 01.01.1919 г. Според чл.23 от Закона против спекулата с недвижими имоти/Обн., ДВ, бр. 13 от 13.02.1942/договори за продажби на недвижими имоти, по които собствеността не е била прехвърлена по нотариален ред, запазват своето действие, ако имат достоверна дата. Изискването е обаче, те да са сключени в периода 1 януари 1940 г. до 6 декември 1941 г. Частните писмени договори за продажба или обещание за продажба на недвижим имот, но само, ако са сключени до 6 декември 1941 г., прехвърлят правото на собственост, при влизане на изменението на същия закон с ДВ, бр. 79 от 1943 г., когато купувачът се намира във владение на имота въз основа на договора и в тримесечен срок от тази дата поиска вписване по реда начл. 1 от Закона за привилегиите и ипотеките /чл. 25/. Собствеността се придобива от момента на вписването, което има конститутивно действие.

Въззиваемият намира за безспорно, договорът, от който черпи права въззивника не попада в прилежното поле на посочените специални нормативни актове, като в тази връзка се позовава на Решение №260300 от 14.01.2021 г. на СГС по в. гр. д. №14472/2019 г. В договора от 11.12.1950г. е посочено, че продавачите се задължават да снабдят купувача с нотариален акт. Сам по себе си договорът представлява евентуално предварителен и като такъв не е породил фактическия състав на окончателен.

Според въззиваемия, съдът не следва изобщо да разглежда направеното възражение за придобивна давност, след като не е въведено в срока по чл. 131 ГПК.

Въззиваемият се позовава на експертизата, според която чл.19 от ЗУТ, спорният имот не отговаря на необходимите минимални размери на площ и лице за образуване на самостоятелно УПИ, както и че по отношение на спорните квадрати от 258 кв.м, не е приложена на място нито действащата нито предните регулации, както и не са извършени отчуждителни производства. С оглед на това, намира, че имотът се явява маломерен. Съгласно разпоредбата на чл. 200, ал. 1 от ЗУТ, реално определени части от поземлени имоти в границите на населените места и селищните образувания могат да се придобиват чрез правни сделки или по давност само ако са спазени изискванията за минималните размери по чл. 19 от ЗУТ. Процесната част, която се владее от ответника няма минималните характеристики посочени в закона, както и необходимо лице за самостоятелен имот.

Въззиваемият обосновава тезата, че не е налице хипотезата на чл. 200, ал.2 от

ЗУТ, предвиждаща изключение от забраната за придобиване по давност на имоти под размерите по чл. 19 от ЗУТ. Съгласно нея правилото на ал. 1 не се прилага в случаите, когато частта от поземления имот се присъединява към съседен имот при условията на чл. 17, а оставащата част отговаря на изискванията на чл. 19 или се присъединява към съседен имот. Според въззиваемия, приложимостта на чл. 17 от ЗУТ се предпоставя от наличието на първоначално урегулиране на територията, при която възникват придаваеми по регулация части между съседни имоти/дворищна регулация/, а не ПУП-ПУР, тъй като същият не урежда регулационния статут на поземлените имоти, а в случая и не се касае за спор произхождащ от предприети действия по отчуждаване на имоти и прокарване на проектираните с него улици. В тази връзка се позовава на Решение №154 от 21.12.2020 г. по гр. д. №4689/2019 г. на I г. о. на ВКС; Решение №67 от 16.06.2017 г. на ВКС по гр. д. № 3533/2016 г., II г. о., ГК, според които на давността по чл. 200, ал. 2 ЗУТ може да се позове само собственикът на този имот, към който се придават части от съседен имот при условията на чл. 17, ал. 2, т. 2 или чл. 15, ал. 3 ЗУТ, в случай че той ги е владял 10 години. Т. е. изискването на закона е да има придаваеми части при условията на чл. 17 от ЗУТ към имота на лицето, което се позовава на придобивката давност, а не да е налице фактическо присъединяване на част от съседен имот. В този смисъл Определение № 188 от 28.04.2021 г. на ВКС по гр. д. № 981/2021 г., I г. о., ГК; Решение № 14 от 13.09.2022 г. на ВКС по гр. д.

С оглед изложеното въззивникът намира, че дори хипотетично ответникът да е упражнявал фактическа власт върху 258 кв.м в имота му, не го е придобил на посоченото оригинерно основание по причина, че същият не отговаря на изискванията на чл. 19 от ЗУТ, за да може да бъде придобит по давност съгласно чл. 200, ал. 1 от ЗУТ. Неприложимо е и изключението на чл. 200, ал. 2 от ЗУТ при липса на данни за извършено първоначално урегулиране на територията и присъединяване на това основание на процесните квадратни метра към имот на доверителя ми.

Въззивникът споделя извода на съда, че ответникът владее без правно основание процесната площ, тъй като не е собственик по наследство на своя баща. Както и независимо, че ищецът не е едноличен собственик на имот с идентификатор 07079.829.596, той има правото да иска предаването на цялата владяна от ответника площ, тъй като предявяването на иска по чл. 108 от ЗС е акт на управление на общата вещ и може да се извърши от всеки съсобственик.

Намира възражението на въззивника, че от заключението на в.л. във връзка с извършени инфраструктурни мероприятия като канализация, асфалтиране, ново трасе на улица*** и превеждане на кадастралната карта в съответствие с действащия ПУП-ПР по североз., за неотнормено към предмета на спора. На стр.9 от заключението на вещното лице посочва от коя част на поземления имот с идентификатор 07079.829.596 е намалението, като тази част е северозападната, а завладяната от ответника 258 кв.м е в югоизточната част на имота и попада в имота на ищеца. Намира за безспорно доказано, че въззивникът владее 258 кв.м в югоизточната част на имота посочена в нот. акт № 60, том.6, дело 1566 от 17.08.1968г.

Производството е по реда на чл.258 и сл.ГПК. Въззивната жалба е подадена в срока по чл.259 ГПК, от лице, за което съществува правен интерес от обжалване на първоинстанционното решение; отговаря на изискванията на чл.260 и чл.261 ГПК, поради което същата е допустима.

Бургаският окръжен съд, след като обсъди събраните по делото писмени доказателства, свидетелски показания на свидетелите Ж. и Н. и извършената съдебно – техническа експертиза, намира, че първоинстанционният съд е установил релевантните за спора факти и обстоятелства. Установил е, че с договор за дарение, сключен с нот. акт № 60, том VI, дело № 1566/1968г., П. А. П. е прехвърлил на сина си (баща на ищеца) Х. П. П., незастроено дворно място от 595 кв.м., образуващо парцел XV в кв.22 по плана на с.Горно Езерово, който дарителят притежавал съгласно нот. акт № 61/08.02.1966г., том I, дело №170/1966г. След смъртта на надарения през 2004г., на основание наследяване, имотът преминал в патримониума на съпругата му Радка Димитрова П.а и сина му П. Х. П. - ищец по настоящото дело. Съдът е установил, че с договор за издръжка и гледане, сключен с нот.акт №139/08.08.1983г., том VI, дело №

1983/1983г. П. А. П. е прехвърлил на другия си син Д. П. П. собствения си недвижим имот в с.Горно Езеро, представляващ дворно място, урегулирано в парцел XVI-105 в кв.22, с площ от 620 кв.м., ведно с построената в парцела двуетажна масивна жилищна сграда, застроена на 75 кв.м.

Съдът е установил, че наследодателят на ответника Г. Ф. П. – баща му Ф. А., е сключил писмен договор от 11.12.1950г., с нотариална заверка на подписа, с който е закупил един декар нива, находяща се в землището на Горно Езеро за сумата от 25000 лева. Уговорено е, че купувачът е влязъл във владение на имота от датата на договора, а според т.4, продавачите се задължили да снабдят купувача с нотариален акт, когато бъдат улеснени и когато последния ги покани.

С помощта на съдебно – техническа експертиза съдът установил, че за с.Горно Езеро са действали: кадастрален и регулационен план от 1940г., кадастрален и регулационен план от 1967г. и кадастрален и регулационен план от 1987г., който е действащ и към момента. Процесният имот се намира в УПИ XIII-275, 276, в кв.30, който е урегулиран от бивши парцели XV-105 с площ от 595 кв.м. и парцел XVI-195, 106 с площ от 620 кв.м. Или общо двата парцела са с площ от 1215 кв.м. Разликата от 96 кв.м. се дължи на това, че контура на парцелите и УПИ не съвпадат точно. С помощта на експертизата съдът е установил, че ответникът владее 258 кв.м. от 595 кв.м. в югоизточната част на имота, реална част от ПИ с идентификатор 07079.829.596; владяната част е част от имота от 1000 кв.м. по договора от 11.12.1950г. Владението е обособено от ограда от бетонови колове и оградна мрежа. Владяната част по плана от 1949г. попада в парцел VII-105, а по плана от 1967г. - в парцел XV-105, 106, като е част от имот № 106; по плана от 1987г. площта попада в парцел XIII-275, 276 и е отразена в кадастралния план като имот с пл. №275, а в разписния лист имотът е записан на Ф. А. П..

Бургаският окръжен съд, при служебната проверка на обжалваното решение, извършена на осн. чл.269 ГПК, не установи съществуването на основания за нищожност или недопустимост на същото, поради което намира, че то е валидно и допустимо. След като взе пред вид събраните по делото доказателства, становищата на страните и като съобрази Закона БОС намира, че обжалваното решение е правилно и законосъобразно и следва да бъде потвърдено. Мотивите на първоинстанционния съд и в тази им част въззивната инстанция споделя на осн. чл.272 ГПК.

В допълнение следва да се каже:

С посочения по-горе договор за дарение, Х. П. П. - баща на ищеца – е придобил правото на собственост върху незастроено дворно място от 595 кв.м., образуващо парцел XV в кв.22 по плана на с.Горно Езеро, а чичото на ищеца - Д. П. П. - дворно място, урегулирано в парцел XVI-105 в кв.22, с площ от 620 кв.м., ведно с построената в парцела двуетажна масивна жилищна сграда, застроена на 75 кв.м. Правото си на собственост върху двата имота при двете нотариални сделки, прехвърлителят П. А. П. е легитимирал с нотариален акт №61/08.02.1966г., извършен в негова полза на основание наследство от баща му А. П. А. и на основание отказ от наследство на останалите наследници – Г. П. П., Я. А. И., П. А. П. и Ф. А. П.. С този нотариален акт П. П. е признат за собственик на дворно място, на площ от 1704 кв.м., съставляващо пар. VII – 105 в кв.16 по плана на селото от 1940г., следователно описаните по-горе имоти, които е прехвърлил на синовете си, са били част от този имот, но към 1968г. вече са урегулирани като самостоятелни парцели. С плана от 1987г., за двата горепосочени парцела XV и XVI е отреден пар. XIII-275, 276 в кв.30, следователно същите отново са били обединени в един общ парцел. По действащата кадастрална карта, УПИ XIII съответства на поземлен имот с идентификатор 07079.829.596, с площ 1119 кв.м.

Бургаският окръжен съд приема, че с гореописаните нотариални актове, на осн. чл.18 ЗЗД, ищецът П. Х. П. установява по несъмнен начин правото си на собственост/съсобственост върху УПИ XIII, съответстващ на поземлен имот с идентификатор 07079.829.596, с площ 1119 кв.м.

Извършената съдебно – техническа експертиза и разпитаните по делото

свидетели Ж. и Н. установяват, че ответникът Г. Ф. П. владее реална част от този имот, на площ от 258 кв.м. Ето защо следва да бъде разгледано правоизключващото му възражение, че владее тази част в качеството си на наследник на баща си Ф. А. П. и я е придобил на основание наследство и давностно владение, основани на писмения договор за покупко – продажба от 11.12.1950г.

Съгласно чл.31 от Закон за нотариусите и околийските съдии, които извършват нотариалните дела, утвърден с указ № 14 от 31 януари 1885 г. – отменен, всякакви актове за продаване-купуване недвижими имоти, ... и изобщо за всяко отчуждаване правото на собственост или правото за ползване от недвижим имот, се извършват от нотариуса или околийския съдия, според околията, в която се намира недвижимия имот. По – късно чл.219 ЗЗД 1892г. – отм. окончателно определя нотариалната форма като такава за действителност. С измененията от 31.08.1910 г. се приема, че „договорите за прехвърляне право на собственост или на друго някое вещно право върху недвижими имоти трябва да стават под страх на недействителност, с нотариален акт”.

Към датата на посочения договор – 1.12.1950г. е действала нормата на чл.219 ЗЗД – отм. Следователно за придобиване право на собственост е била необходима форма за действителност – нотариален акт, каквато посочения договор няма. Позоваването на нормата на чл.1 и чл.2 Закон за привилегиите и ипотеките е неприложимо. Тези разпоредби повеляват всичките актове приживе, безвъзмездни или възмездни, с които се прехвърлят или признават вещни права върху недвижими имущества, освен привилегиите и ипотеките да бъдат вписани, като за вписване се приемат актове, извършени по нотариален ред или нотариално заверени. Изискването за вписване на договори с нотариална заверка на подписите не игнорира изискуемата нотариална форма за действителност на сделките, посочена в чл.219 ЗЗД – отм. Ето защо договорът не е породил вещно действие.

Поради това следва да се разгледа възражението, че имотът е придобит от ответника на основание давностно владение. Съгласно нормата на чл.40 ЗПИНМ – отм.1973г., в началната редакция от 1949г., парцелите по дворищно-регулационния план не могат да се разделят по съдебен ред или чрез доброволна делба, на части с размери, по-малки от предвидените по действащите разпоредби. Такива части не могат да бъдат предмет на отчуждителни сделки, на завети и на придобивна давност. Според измененията от ДВ бр. 68 от 1959 г., парцелите по дворищно-регулационния план не могат да се разделят по съдебен ред или чрез доброволна делба на части с размери по-малки от предвидените по действащите разпоредби и преди съответните дялове да бъдат обособени по законния ред в самостоятелни парцели. Такива части не могат да бъдат предмет на отчуждителни сделки, на завети и на придобивна давност. Според нормите на чл.59 ЗТСУ - 1973г. – отм.2001г., реално определени части от поземлени имоти в границите на населените места могат да се придобиват чрез правни сделки или по давност само ако отговарят на изискванията за минимални размери за площ и лице, определени с правилника за прилагане на закона. Според нормата на чл.200 от ЗУТ – от 2001г., реално определени части от поземлени имоти в границите на населените места и селищните образувания могат да се придобиват чрез правни сделки или по давност само ако са спазени изискванията за минималните размери по чл.19.

Цитираните разпоредби сочат, че в периода 1949г. – 2001г. чрез давностно владение могат да се придобият реални части от парцели само, ако тези части отговарят на изискванията за минимални размери, а до 1973г. – ако са обособени по законния ред в самостоятелни парцели. Ето защо дори да се приеме, че наследодателят на ответника и ответника са упражнявали фактическа власт върху процесните 258 кв.м., същите не са могли да ги придобият на основание давностно владение. На първо място, при действието на ЗПИНМ до 1973г. – този имот не е обособен по законния ред в самостоятелен парцел, а и не отговаря на изискванията за самостоятелен парцел. След 1973г. – т.к. имотът не отговаря на изискванията за минимални размери. Видно от извършената СТЕ, до 1994г. или 1995г., имотът се е намирал в село Горно Езерово, а след това – в квартал на град Бургас.и в двата случая площта и размерът му не отговарят на изискванията, а не се твърди и не се установява да са налице

предвидените в закона изключения.

Поради това ответникът не е придобил на основание давностно владение процесната владяна от него част. Ищецът като собственик на имота има правото да претендира владението върху същата. Ето защо искът е основателен. Първоинстанционното решение, с което е уважен е правилно и законосъобразно и следва да бъде потвърдено.

В полза на ищеца следва да се присъдят направените във въззивното производство съдебно – деловодни разноси, съобразно представения списък, в размер на 900 лева.

С оглед на гореизложеното Бургаският окръжен съд

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА Решение №1328/14.06.23г., постановено от Районен съд Бургас по гр.д.№4370/22г.

ОСЪЖДА Г. Ф. П., ЕГН ***** от *** да заплати на П. Х. П., ЕГН ***** от *** сума, в размер на 900.00 лева - разноси във въззивното производство.

Настоящото решение подлежи на касационно обжалване пред Върховен касационен съд, в едномесечен срок от връчване на препис от него на всяка от страните.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____