

РЕШЕНИЕ

№ 953

гр. София, 27.04.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ ГРАДСКИ СЪД, ВЪЗЗ. IV-Г СЪСТАВ, в публично заседание на двадесет и втори февруари през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Албена Александрова

Членове: Нели С. Маринова
Антоанета Г. Ивчева

при участието на секретаря Виктория Ив. Тодорова
като разгледа докладваното от Нели С. Маринова Въззивно гражданско дело
№ 20211100509837 по описа за 2021 година

Производството е по реда на чл. 258 – 273 ГПК.

С решение № 20050977/23.02.2021 г., постановено по гр. д. № 11624/19 г. по описа на СРС, 45 състав, е признато за установено в отношенията между страните по предявените от Г. К. Б., Б.Т. Т. – Б.а, П.К. – Г. и ОЛГ. М. Г. срещу ИВ. П. П. и М.П. Н. – П.а искиове с правно основание чл. 108 ЗС, че Г. К. Б. и Б.Т. Т. – Б.а, при условията на СИО и при квоти от по ½ ид. ч., и П.К. – Г. и ОЛГ. М. Г., при условията на СИО и при квоти от по ½ ид. ч., са собственици на гараж № 3 /три/, находящ се в гр. София, Столична община, район Лозенец, ул. *****, разположен на сутеренния етаж, на кота – 3,00 метра, със застроена площ от 22,80 кв. м., при граници: гараж № 4, подземна /маневрена/ улица, гараж № 2, и външна калканна стена на сградата, заедно с 1,498 % ид. ч. от общите части на сградата, и заедно със съответните идеални части от правото на строеж върху мястото, в което е построена сградата, съставляващо УПИ XXV – 231 от кв. № 103 по плана на гр. София, местност „Лозенец II част“, с площ от 404 кв. м., при граници: ул. „****“, УПИ XXIV – 232, УПИ XXIII – 233, УПИ V – 230 и УПИ IV – 229, който гараж, съгласно влезлите в сила кадастрална карта и кадастрални регистри, одобрени със Заповед № РД – 18 – 739/21.11.2017 г. на изпълнителния директор на АГКК, съответства на самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.901.741.1.19, намиращ се в сграда № 1, разположена в поземлен имот с идентификатор № 68134.901.741, с предназначение на самостоятелния обект: гараж в сграда; брой нива на обекта: 1, с площ от 22,80 кв. м., прилежащи части: 1,498 % ид. ч. от общите части на сградата, ниво – 1, съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия

етаж: 68134.741.1.18 и 68134.901.741.20; под обекта: няма; над обекта – няма; стар идентификатор: няма, като ИВ. П. П. и М.П. – Н. – П.а са осъдени да предадат на Г. К. Б., Б.Т. Т. – Б.а, П.К. – Г. и ОЛГ. М. Г., владението върху гараж № 3, находящ се в гр. София, Столична община, район Лозенец, ул. *****, разположен на сутеренния етаж, на кота – 3,00 метра, със застроена площ от 22,80 кв. м., при граници: гараж № 4, подземна /маневрена/ улица, гараж № 2, и външна калканна стена на сградата, заедно с 1,498 % ид. ч. от общите части на сградата, и заедно със съответните идеални части от правото на строеж върху мястото, в което е построена сградата, съставляващо УПИ XXV – 231 от кв. № 103 по плана на гр. София, местност „Лозенец II част“, с площ от 404 кв. м., при граници: ул. „****“, УПИ XXIV – 232, УПИ XXIII – 233, УПИ V – 230 и УПИ IV – 229, който гараж, съгласно влезлите в сила кадастрална карта и кадастрални регистри, одобрени със Заповед № РД – 18 – 739/21.11.2017 г. на изпълнителния директор на АГКК, съответства на самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.901.741.1.19, намиращ се в сграда № 1, разположена в поземлен имот с идентификатор № 68134.901.741, с предназначение на самостоятелния обект: гараж в сграда; брой нива на обекта: 1, с площ от 22,80 кв. м., прилежащи части: 1,498 % ид. ч. от общите части на сградата, ниво – 1, съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж: 68134.741.1.18 и 68134.901.741.20; под обекта: няма; над обекта – няма; стар идентификатор: няма. С решението ИВ. П. П. и М.П. – Н. – П.а са осъдени да заплатят на Г. К. Б. и Б.Т. Т. – Б.а на основание чл. 78, ал. 1 ГПК сумата в размер на 807,58 лв. – деловодни разноски, както и на П.К. – Г. и ОЛГ. М. Г. на основание чл. 78, ал. 1 ГПК сумата в размер на 807,58 лв. – деловодни разноски.

Постъпила е въззивна жалба от ИВ. П. П. и М.П. Н. – П.а срещу решение № 20050977/23.02.2021 г., постановено по гр. д. № 11624/19 г. по описа на СРС, 45 състав. Твърдят, че обжалваното решение е неправилно поради допуснато нарушение на материалния закон, съществени нарушения на съдопроизводствени правила и необоснованост. Поддържат, че неправилно първоинстанционният съд е приел, че ишците са собственици на процесния гараж № 3. тъй като същите не се легитимират като собственици на гараж № 3 по силата на учреденото им право на строеж с нотариален акт № 167, том III, дело № 590/96 г. по описа на Софийска нотариална служба. Посочват, че реализацията на правото на строеж не е осъществена от ишците съобразно параметрите на учреденото, поради което част от правото на собственост върху новопостроената сграда, изградена в отклонение от одобрения архитектурен проект от 25.07.1995 т., не може да се приеме, че е възникнала в патримониума им. Твърдят, че когато титулярът на правото на строеж е изградил нещо в повече или нещо различно, във от обема му и при несъобразяване с уговореното, построеното се явява приращение към терена и остава притежание на собствениците на земята. Поддържат, че индиция за това е и обстоятелството, че в договора за доброволна делба от 19.05.1996 г., с който ишците поделят обектите, придобити от тях по силата на учредената и реализирана суперфиция, процесният гараж № 3 не фигурира. На следващо място, твърдят, че по делото е безспорно установено обстоятелството, че ответниците са титуляри на правото на собственост върху гараж № 3. Посочват, че от нотариален акт за покупко – продажба на недвижим имот № 25, том I, рег. № 741, дело № 21

от 26.02.2014 г. на нотариус с рег. № 207, се установява, че праводателката на ответниците Б.С.П. е прехвърлила на ответниците правото на собственост върху процесния гараж № 3, придобит от нея по давност, съгласно нотариален акт за право на собственост върху недвижим имот № 9, том II, рег. № 3465, дело № 178/13 г. по описа на нотариус С.П.. Поддържат, че от неоспорените от ищците документи, нахосящи се в преписката по нотариално дело № 21/26.02.2014 г. по описа на нотариус с рег. № 207, се установява наличието на компенсаторна уговорка между строителите – ищци и Б.С.П., а именно, че поради допуснатата техническа грешка и изграждането на гараж № 4 с площ, която е значително по – малка от посочената в одобрените архитектурни проекти, Б.С.П. е следвало да получи процесния гараж № 3, вместо първоначално полагащия ѝ се гараж № 4, както и че последният е останал като обща част за общо ползване и маневриране от останалите живущи в блока. Твърдят, че постановлението от 09.12.2013 г. по нотариално дело № 178/13 г. по описа на нотариус С.П., с което Б.С.П. е призната за собственик на процесния гараж № 3, представлява официален свидетелстващ документ, издаден от нотариуса в кръга на правомощията му, който констатира обективизирането и съдържанието на изявленията, направени пред нотариуса, и по същество представлява нотариално удостоверяване на определени факти, което е извършено в кръга на правомощията му. Поддържат, че първоинстанционният съд не е съобразил обстоятелството, че е налице извънсъдебно признание на неизгодни за ищеца П. К. Г. факти, обективизирано под формата на негово изявление пред нотариус С.П. по повод на извършвана от нея обстоятелствена проверка, а именно – че гараж № 3 не е продаван на трети лица и че е бил предоставен на молителката, вместо нейния гараж № 4, който се е използвал за обща част – маневриране/обръщало, както и че владението ѝ е продължило повече от законоустановения давностен срок. Посочват, че горните обстоятелства се установяват и от показанията на разпитаните по делото свидетели Г. и Б.. Твърдят, че необосновано първоинстанционният съд е кредитирал показанията на разпитаните по почин на ищците свидетели в частта им относно посочените обстоятелства, в т. ч. и без да вземе предвид обстоятелството, че св. Т. е в родствена връзка с ищците, а св. Спасов е в близки приятелски отношения с ищците. Поддържат, че по делото се установява по безспорен начин, че праводателката на ищците Б.С.П., в качеството ѝ на собственик на процесния гараж № 3, валидно е прехвърлила правото на собственост върху него в полза на ответниците, съответно същите се легитимират като собственици на имота на основание – транслативна сукцесия. На следващо място, твърдят, че първоинстанционният съд неправилно е приел, че възражението на ответниците за придобиване от тяхна страна на процесния гараж № 3 по давност, присъединявайки към своето владение и владението на праводателката си, е неоснователно. Поддържат, че ищците никога не са установявали и не са упражнявали фактическа власт върху процесния гараж № 3, както и че не са имали претенции към правото на собственост върху гараж № 3. Твърдят, че доказателство за субективното отношение към процесния недвижим имот е заявеното от ищеца П. К. Г. като свидетел в процедурата по съставяне на постановление от 09.12.2013 г. на нотариус С.П., както и факта, че гараж № 3 не фигурира сред обектите, поделени между ищците с договора за доброволна делба. В подкрепа на горния извод било и обстоятелството, че по отношение

на процесния гараж № 3 не е била подавана декларация по чл. 14 ЗМДТ от ищите като негови собственици. Поддържат, че именно праводателката на ответниците Б.С.П. е владяла явно, необезпокоявано и непрекъснато процесния гараж № 3 в периода от въвеждането на сградата в експлоатация с разрешение за ползване № 2445/07.12.1998 г. до отчуждаването на имота на 26.02.2014 г., от която дата владелци на гараж № 3 са ответниците ИВ. П. П. и М.П. Н. – П.а. Твърдят, че в полза на последните е изтекъл 10 – годишния давностен срок, поради което същите се легитимират като собственици на процесния гараж № 3 на оригинално правно основание, присъединявайки съобразно разпоредбата на чл. 82 ЗС владението на праводателката си към своето владение. Иска се от съда да отмени първоинстанционното решение като неправилно и вместо него да постанови друго решение, с което да отхвърли предявените иски като неоснователни. Претендират разноски.

Въззиваемите страни - Г. К. Б., Б.Т. Т. – Б.а, П. К. Г. и ОЛГ. М. Г. са подали отговор на исковата молба в срока по чл. 263, ал. 1 ГПК, в който поддържат становището, че обжалваното решение е правилно и следва да бъде потвърдено. Твърдят, че първоинстанционният съд правилно е приел въз основа на първоначално изслушаната експертиза, че процесният гараж № 3 е идентичен с одобрения инвестиционен проект от 25.07.1995 г. и проект за узаконяване от 15.10.1998 г., както и че от изслушаното допълнително заключение се установява, че при съпоставяне на архитектурните проекти от 1995 г. и проекта за узаконяване от 15.10.1998 г., че няма несъответствия относно сутерена на сградата и в частност по отношение на гараж № 4. Твърдят, че правилно първоинстанционният съд е приел въз основа на първоначалната и допълнителната СТЕ, че разликата в двата проекта от 1995 г. и този за узаконяване от 1998 г. се състои само в преместване на стената на сутерена по контура А – Б – А – В по източната граница, като това изместване на една от стените в сутерена не е довело до създаване на нов самостоятелен обект, нито е довело до намаляване на площта на процесния гараж № 3 и гараж № 4. Поддържат, че правилно първоинстанционният съд е приел, че въз основа на разрешение за строеж № 441/17.11.1995 г. сградата е изградена съгласно горепосочения инвестиционен проект, като от акт за узаконяване № 71/15.10.1998 г. се установявало, че първоначалният инвестиционен проект е претърпял несъществени изменения в резултат на промени в строителството, за което е одобрен проект за узаконяване от 15.10.1998 г. и е издаден констативен протокол по чл. 157, ал. 5 ЗТСУ от 17.09.1998 г., като сградата е въведена в експлоатация с разрешение за ползване № 2445/07.12.1998 г. Твърдят, че първоинстанционният съд е установил въз основа на заключението на СТЕ, че с проекта за узаконяване от 1998 г. се редуцира нефтеното стопанство, без да се засяга площта на гараж № 3, че при оглед на мястото вещото лице е констатирало, че на гараж № 4 има поставена голяма врата, която обхваща и част от нефтеното стопанство, както и че има изменение в площта на гараж № 4, но че същият е използваем, без да се възпрепятства достъпа до останалите гаражи. Освен това вещото лице е констатирало, че по одобрените проекти няма предвидени гаражни врати, а също така и че не е налице несъответствие с одобрените проекти относно сутерена на сградата и в частност по отношение на гараж № 4. Поддържат,

че предназначението на гараж № 4 не е било променено в обща част – маневрено пространство – от схема № 15 – 927301 – 08.10.2020 г., издадена от СГКК – гр. София, е видно, че гараж № 4 е бил заснет с това си предназначение в КККР и че не са извършвани изменения, засягащи този самостоятелен обект. В тази връзка поддържат, че от събраните в първоинстанционното производство доказателства може да се направи извод, че възражението на ответниците, че учреденото право на строеж не е било реализирано от ишците в параметрите, посочени в акта за учредяването му, поради което част от правото на собственост върху новопостроената сграда в отклонение от одобрения архитектурен проект от 15.07.1995 г. не е било възникнало в техния патримониум, не е доказано. Твърдят, че правилно първоинстанционният съд е приел въз основа на нотариален акт за учредяване на право на строеж № 167, том III, дело № 590/23.01.1996 г. на Първи нотариус при СНС към СРС, че ишците срещу учреденото им право на строеж са се задължили да построят сградата, в т. ч. и обектите, за които собствениците – учредители са си запазили правото на строеж, като по отношение на процесния гараж № 3 собствениците – учредители не са си запазили правото на строеж и същият попада в обема на учреденото в полза на ишците право на строеж. Посочват, че правните изводи на първоинстанционния съд, че учреденото право на строеж изключва принципа на приращението по чл. 92 ЗС, освен при ексцес, т. е. построеното да е извън обема на учреденото право на строеж, което не е било доказано по делото по отношение на процесния гараж № 3, са правилни. Твърдят, че тезата на въззивниците, че първоинстанционният съд не е съобразил, че доколкото с договора за доброволна делба от 19.05.1996 г. въззиваемите – ишци са си поделили помежду си придобитите от тях обекти по силата на учредено право на строеж и реализирана суперфиция, без процесния гараж № 3, то това обстоятелство било индиция, че той не е бил придобит от ишците, е несъстоятелна, тъй като дали и кога ишците ще поделят помежду си всички или някои от обектите, придобити от тях в резултат на учредената и реализирана суперфиция е въпрос на тяхна преценка, от която не могат да се правят изводи за обема и съдържанието на придобитите от тях вещни права по силата на суперфицията. Посочват, че правилно и обосновано първоинстанционният съд е приел, че правото на собственост върху процесния гараж № 3 е придобито от ишците по силата на учреденото им право на строеж съгласно нотариален акт за учредяване на право на строеж № 167, том III, дело № 590/23.01.1996 г. на Първи нотариус при Софийската нотариална служба към СРС, на основание чл. 63, ал. 1 ЗС с реализиране на същото в завършен вид с въвеждането му в експлоатация. На следващо място, твърдят, че доводите на въззивниците, че придобиването на правото на собственост върху гараж № 3 от страна на праводателката им – Б.С.П. на основание давностно владение е било безспорно установено, са неоснователни. Поддържат, че по делото не са налице каквито и да било доказателства, които да установяват наличието на компенсаторна уговорка между въззиваемите – ишци и бащата на Б.С.П., праводателка на въззивниците – ответници, за това, че му е бил „даден“ гараж № 3 вместо гараж № 4. Твърдят, че от събраните по делото доказателства, в т. ч. и от заключението на СТЕ, се опровергава тезата на въззивниците, че гараж № 4, получен в обезщетение, а впоследствие

дарен на Б.П. и препродаден на ищите е бил с драстично по – малка площ от тази по одобрените архитектурни проекти, поради което последният бил станал обща част за ползване и маневриране. Твърдят, че правилно първоинстанционният съд е приел, че констатациите на нотариус С.П., отразени в постановлението от 09.12.2013 г., не се подкрепят от събраните по делото доказателства. Поддържат, че тези констатации са опровергани от събраните по делото гласни доказателства чрез разпит на свидетелите на страната на въззивниците Е. Г., Н.Ц. и Б. Б., а твърденията, че Б.П. е давала процесния гараж в заем за послужване и под наем не били установени нито с писмени, нито с гласни доказателства. Твърдят, че направените оплаквания, че първоинстанционният съд не се е бил съобразил, че е налице извънсъдебно признание за неизгодни за ищеца факти, обективирани под формата на изявление на П.Г. пред нотариус С.П. при извършване от нейна страна на обстоятелствена проверка по реда на чл. 587, ал. 2 ГПК, са неоснователни, тъй като нотариусът не е представил нотариалното дело в цялост, в т. ч. не е бил представен и протокол от разпита на свидетелите при извършване на обстоятелствената проверка. Посочват, че упражняването на владение върху недвижим имот в изискуемия от закона /чл. 79 ЗС/ срок за придобиването му по давност подлежи на доказване с всички доказателствени средства. В тази връзка твърдят, че не съществува пречка при разрешаване на спор за собственост, в който страните претендират да са собственици въз основа на нотариални актове, издадени по реда на чл. 587, ал. 2 ГПК, съдът да разпита като свидетели за установяване на давностно владение същите лица, които са разпитани от нотариуса, и чиито показания са послужили при издаването на констативния нотариален акт. Посочват, че в първоинстанционното производство това не е било възможно, тъй като нотариусът не е посочил в постановлението си имената на разпитаните трима свидетели. Твърдят, че фактическите констатации и правни изводи на първоинстанционния съд, направени въз основа на всички събрани по делото доказателства, че отразеното в констативния нотариален акт № 9/09.12.2013 г. не отговаря на действителната фактическа обстановка и Б.П. като праводател на въззивниците не е придобила по давност процесния гараж, поради което и въззивниците не са присъединили нейното владение, за придобият имота по давност, са правилни. Искане се от съда да постанови решение, с което да потвърди обжалваното решение като правилно. Претендират разноси. Правят възражение по чл. 78, ал. 5 ГПК.

СОФИЙСКИ ГРАДСКИ СЪД, след като взе предвид доводите на страните и като обсъди събраните по делото доказателства съгласно разпоредбите на чл. 12 ГПК и чл. 235, ал. 2 ГПК, приема за установено от фактическа страна следното:

Ищите Г. К. Б., Б.Т. Т. – Б.а, П. К. Г. и ОЛГ. М. Г. твърдят, че на основание договор за учредяване на право на строеж, обективиран в нотариален акт за учредяване на право на строеж № 167, том III, дело № 590/23.01.1996 г. на Първи нотариус при СНС при СРС, и реализиране на строителството, са придобили правото на собственост върху гараж № 3, находящ се в гр. София, Столична община, район Лозенец, ул. *****, разположен на сутеренния етаж, на кота – 3,00 метра, със застроена площ от 22,80 кв м., при граници: гараж № 4, подземна /маневрена/ улица, гараж № 2, и външна калканна стена на сградата, заедно с

1,498 % ид. ч. от общите части на сградата, и заедно със съответните идеални части от правото на строеж върху мястото, в което е построена сградата, съставляващо УПИ XXV – 231 от кв. № 103 по плана на гр. София, местност „Лозенец - II част“, с площ от 404 кв. м., при граници: ул. „*****“, УПИ XXIV – 232, УПИ XXIII – 233, УПИ V – 230 и УПИ IV – 229, който гараж, съгласно влезлите в сила кадастрална карта и кадастрални регистри, одобрени със Заповед № РД – 18 – 739/21.11.2017 г. на изпълнителния директор на АГКК, съответства на самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.901.741.1.19, намиращ се в сграда № 1, разположена в поземлен имот с идентификатор № 68134.901.741, с предназначение на самостоятелния обект: гараж в сграда; брой нива на обекта: 1, с площ от 22,80 кв. м., прилежащи части: 1,498 % ид. ч. от общите части на сградата, ниво – 1, съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж: 68134.741.1.18 и 68134.901.741.20; под обекта: няма; над обекта – няма; стар идентификатор: няма. Твърдят, че по силата на договора от 23.01.1996 г. на името на Г. К. Б. и П. К. Г. е било учредено правото на строеж върху дворно място, цялото с пространство от 404 кв. м., съставляващо УПИ XXV – 231, в кв. 103 по плана на гр. София, м. „Лозенец“, при съседи по скица: ул. ***** , УПИ XXIV – 232, УПИ XXIII – 233, УПИ V – 230 и УПИ IV – 229, за изграждането на една жилищна сграда с мазета, подземни гаражи, партерен етаж, пет жилищни етажа и полуетаж с РЗП от 1870 кв. м., от която 1267 кв. м. – жилищна площ и 603 кв. м. – нежилищна площ, съгласно одобрен архитектурен проект от 25.07.1995 г. на УАГ при СО. Поддържат, че съгласно договора за учредяване на правото на строеж от 23.01.1996 г. срещу отстъпеното право на строеж ищците са се задължили към собствениците – учредители да построят сградата, в т. ч. и обектите, за които собствениците – учредители са си запазили и взаимно учредили право на строеж, подробно описани в т. 2 от нотариален акт за учредяване на право на строеж № 167, том III, дело № 590/23.01.1996 г. на Първи нотариус при СНС при СРС. Твърдят, че правото на собственост на всички останали обекти в сградата, в т. ч. и на гараж № 3, ищците са придобили на основание учреденото им право на строеж на основание чл. 63, ал. 1 ЗС. Посочват, че сградата е била построена въз основа на разрешение за строеж № 441/17.11.1995 г., издадено от СО, УАГ, и одобрени инвестиционни проекти от 25.07.1995 г. Твърдят, че поради изменения по време на строителството за обекта е бил издаден акт за узаконяване № 71/15.10.1998 г. от главния архитект на гр. София, въз основа на одобрен проект за узаконяване от 15.10.1998 г., като промените по време на строителството не засягали процесния гараж № 3. Твърдят, че сградата е била въведена в експлоатация с разрешение за ползване № 2445/07.12.1998 г. на ДНСК, а на 19.05.1999 г. ищците са сключили договор за доброволна делба с нотариално удостоверени подписи с рег. № 923/19.05.1999 г. на нотариус с рег. № 265 на НК с район на действие – СРС, с който поделили помежду си част от обектите, по отношение на които са придобили право на собственост съгласно учреденото им право на строеж, сред които не бил процесния гараж № 3. Посочват, че съгласно одобрения инвестиционен проект от 25.07.1995 г. – част Архитектура и одобрения проект за узаконяване от 15.10.1998 г. гараж № 3 и гараж № 4 са били изградени с по три ограждащи стени, без врати, поради необходимостта от маневриране на автомобилите в сутеренното ниво на сградата. Твърдят, че през есента на

2017 г. установили, че на собствения им гараж № 3 била поставена врата, а и при направена справка в АВ – Имотен регистър установили, че с нотариален акт за покупко – продажба № 25/26.02.2014 г. на нотариус Е.И. Б.С.П. е продала на първия ответник по време на брака му с М.П. Н. – П.а процесния гараж. Твърдят, че са узнали, че Б.С.П. се е снабдила с нотариален акт за собственост върху недвижим имот по давност № 9/09.12.2013 г. на нотариус С.П., без тя да е владяла гаража в сроковете по чл. 79 ЗС. Посочват, че ответниците са придобили процесния гараж № 3 от несобственик – лице, което не го е владяло лично или чрез трети лица, в срока по чл. 79, ал. 1 ЗС, поради което нотариален акт за покупко – продажба № 25/26.02.2014 г., том I, рег. № 741, дело № 21 няма вещнопрехвърлителен ефект. Иска се от съда да постанови решение, с което да признае за установено по отношение на ответниците, че ищците са собственици на процесния гараж № 3, при квоти, както следва: ½ ид. ч. - за Г. К. Б. и Б.Т. Т. – Б.а - при условията на СИО, и ½ ид. ч. – за П. К. Г. и ОЛГ. М. Г. - при условията на СИО, и да осъди ответниците да предадат на ищците владението върху имота. Претендират разноски.

Ответниците - ИВ. П. П. и М.П. Н. – П.а оспорват исковете като неоснователни. Твърдят, че с нотариален акт за покупко – продажба № 5/28.10.2013 г. на нотариус М.М.-Р. са закупили апартамент № 9 и гараж № 4 от праводателката им Б.П., която е била придобила правото на строеж за апартамент № 9 и гараж № 4 по силата на нотариален акт за дарение на право на строеж № 89/16.05.1996 г. от баща си С. А.Н.. Посочват, че са били уведомени от праводателката си, че след въвеждане на сградата в експлоатация с разрешение за ползване № 2445/07.12.1998 г. и по взаимно споразумение със строителите, Б.П. е получила гараж № 3, вместо гараж № 4, който останал за общо ползване и маневриране. Твърдят, че същевременно Б.П. се е сдобила с нотариален акт за право на собственост върху недвижим имот, придобит по давност № 9/2013 г., с който е била призната за собственик на основание давностно владение на процесния гараж № 3, който впоследствие прехвърлила на ответниците с нотариален акт № 25/26.02.2014 г. Посочват, че ищците никога не са упражнявали фактическа власт върху процесния гараж, считано от въвеждане на сградата в експлоатация с разрешение за ползване № 2445/07.12.1998 г. до настоящия момент. Твърдят, че невярно е твърдението на ищците, че са придобили гаража по силата на учреденото им право на строеж, тъй като правото на строеж не е било реализирано в параметрите, посочени в акта за учредяването му, поради което част от правото на собственост върху новопостроената сграда, изградена в отклонение от одобрения архитектурен проект от 15.07.1995 г., не е възникнало в патримониума им. Твърдят, че от акт за узаконяване № 71/15.10.1998 г. се установявало, че при реализиране на правото на строеж са били допуснати съществени отклонения от одобрения архитектурен проект от 25.07.1995 г., в резултат на което част от обектите са променили границите си. С отговора на исковата молба правят възражение за изтекла погасителна давност, като твърдят, че са придобили процесния гараж чрез осъществено непрекъснато и необезпокоявано владение, като са присъединили и владението на праводателката им, в течение на пет, съответно повече от десет години, преди датата на подаване на исковата молба в съда. Поддържат, че са добросъвестни владетци по см. на чл. 70, ал. 1 ЗС, тъй като от 26.02.2014 г. владеят имота

на правно основание, годно да ги направи собственици, без да знаят, че праводателката им евентуално не е била собственик на имота. Твърдят, че праводателката им също е владяла имота явно, непрекъснато и необезпокоявано в периода от въвеждането на сградата в експлоатация през 1998 г. до отчуждаването му на 26.02.2014 г. Поддържат, че същевременно нито един от ищите или което и да е друго трето лице никога не са установявали и не са упражнявали фактическа власт върху процесния имот, в т. ч. и от момента на въвеждане на сградата в експлоатация до настоящия момент, поради което на основание чл. 82 ЗС към владението на ответниците следва да бъде присъединено и владението на праводателя им Б.С.П.. Молят за отхвърляне на исквете. Претендират разноски.

От нотариален акт за учредяване на право на строеж № 167, том III, дело № 590/23.01.1996 г. се установява, че на Г. К. Б. и П. К. Г. по време на брака им с Б.Т. Т. – Б.а и ОЛГ. М. Г. е учредено право на строеж върху дворно място, цялото с пространство от 404 кв. м., съставляващо УПИ XXV – 231, в кв. 103 по плана на гр. София, м. „Лозенец“, при съседни по скица: ул. *****, УПИ XXIV – 232, УПИ XXIII – 233, УПИ V – 230 и УПИ IV – 229, за изграждането на една жилищна сграда с мазета, подземни гаражи, партерен етаж, пет жилищни етажа и полуетаж с РЗП от 1870 кв. м., от която 1267 кв. м. – жилищна площ и 603 кв. м. – нежилищна площ, съгласно одобрен архитектурен проект от 25.07.1995 г. на УАГ при СО.

Съгласно договора за учредяване на суперфиция срещу отстъпено право на строеж ищите са се задължили да построят сградата, в т. ч. и обектите, за които собствениците – учредители си запазват правото на строеж, а именно – на А.А. П.а – апартамент – ателие № 1 на първи етаж, и ап. № 2 на първи етаж, заедно с мазе № 4; на Н.А.Р. - апартамент – ателие № 3 на втори етаж, заедно с мазе № 5; на Н. А.Н. - ап. № 6 на третия етаж, заедно с мазе № 6; на Б.С.И. и С.Б.И. - ап. № 8 на четвъртия етаж, заедно с мазе № 7, и на С. А.Н. - ап. № 9 на четвъртия етаж, заедно с мазе № 8, и гараж № 4.

От нотариален акт за дарение на право на строеж № 89/16.05.1996 г., том XLVIII, дело № 9556/96 г. на Първи нотариус при Нотариалната служба при СРС се установява, че С. А.Н. е дарил на дъщеря си Б.С.П. учреденото в негова полза право на строеж върху ап. № 9, на ет. 4, заедно с прилежащото мазе № 8, заедно с 8,27 % ид. ч. от общите части на сградата и заедно с 1/6 ид. ч. от дворното място, цялото с пространство от 404 кв. м., съставляващо парцел XXV – 231 в кв. 103 по плана на гр. София, м. „Лозенец“, при съседни по скица: ул. *****, парцел XXIV – 232, парцел V – 230 и парцел IV – 229, както и върху гараж № 4.

По делото се установява, че въз основа на разрешение за строеж № 441/17.11.1995 г. сградата е била изградена, както и че е въведена в експлоатация с разрешение за ползване № 2445/07.12.1998 г.

Видно от акт за узаконяване № 71/15.10.1998 г. първоначалният инвестиционен проект е претърпял несъществени изменения, в резултат на промени в строителството, за което е издаден и проект за узаконяване от 15.10.1998 г., съгласно констативен протокол от 17.09.1998 г., издаден по реда на чл. 157, ал. 5 ЗТСУ.

С договор за доброволна делба с нотариално удостоверени подписи с рег. № 923/19.05.1999 г. на нотариус с рег. № 265 на НК с район на действие – СРС, ищите са поделили помежду си част от обектите, по отношение на които са придобили право на собственост съгласно учреденото им право на строеж, сред които не е процесният гараж № 3.

Видно от нотариален акт за право на собственост върху недвижим имот, придобит по давност, с № 9, том II, рег. № 3465, дело № 178/13 г. на нотариус с рег. № 344, издаден въз основа на обстоятелствена проверка, извършена по реда на чл. 587, ал. 2 ГПК, Б.С.П. е била призната за собственик на основание давностно владение на следния недвижим имот: гараж № 3, находящ се на сутеренен етаж, с площ съгласно одобрен архитектурен проект от 22,80 кв. м., при съсед: маневрено пространство, маневрена улица, гараж № 2 и външна стена, заедно с 1,498 % идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху мястото.

С нотариален акт № 25, том I, рег. № 741, дело № 21/26.02.2014 г. на нотариус с рег. № 207 на НК, Б.С.П. е продала на ИВ. П. П. по време на брака му с М.П. Н. – П.а следния недвижим имот, находящ се в гр. София, район Лозенец, ул. *****, а именно - гараж № 3, находящ се на сутеренен етаж, на кота – 3,00 м., със застроена площ от 22,80 кв. м., при граници по архитектурен проект: гараж № 4, маневрена улица, гараж № 2 и външна стена, заедно с 1,498 % ид. ч. от общите части на сградата и от правото на строеж върху мястото, в което е построена сградата.

Според представеното по делото и оспорено от ищите по отношение на съдържащите се в него фактически и правни констатации постановление от 09.12.2013 г. за извършена от нотариус С.П. обстоятелствена проверка, въз основа на която е издаден нотариален акт № 9, том II, рег. № 3465, дело № 178/13 г. на нотариус с рег. № 344, за право на собственост върху недвижим имот, придобит по давност, от разпита на трима свидетели /един, от които бил ищецът П.Г./, извършен от нотариуса, се установявало, че процесният гараж № 3 е бил владян от молителката Б.С.П. повече от 10 години като собствен, считано от 1998 г. до м. 12.2013 г., като първоначално тя го дала в заем за послужване, а впоследствие под наем. При извършената обстоятелствена проверка нотариусът установил, че Б.С.П. е придобила по дарение правото на строеж на ап. № 9 и гараж № 4 от баща си. След като строителството им било реализирано, се оказало, че гараж № 4 е неизползваем по предназначение, тъй като бил с по – малка площ, а и се наложило използването му за маневриране от и до другите гаражи, поради което ѝ бил даден процесния гараж от строителя, но замяната не била извършена по съответния ред. Владението ѝ било продължило повече от законоустановения давностен срок, спокойно и непрекъснато, изразено по явен и категоричен начин.

Според първоначалното заключение на СТЕ процесният гараж № 3 е идентичен с одобрения инвестиционен проект от 25.07.1995 г. и проект за узаконяване от 1998 г., като самостоятелен обект с идентификатор № 68134.901.741.1.19 съгласно КKKP, както и с този, посочен в нотариален акт за право на собственост върху недвижим имот, придобит по

давност, с № 9, том II, рег. № 3465, дело № 178/13 г. на нотариус с рег. № 344, и в нотариален акт № 25, том I, рег. № 741, дело № 21/26.02.2014 г. на нотариус с рег. № 207 на НК, като е налице и идентичност по площ. Посочено е, че архитектурен проект от 11.07.2013 г., посочен в нотариален акт № 25, том I, рег. № 741, дело № 21/26.02.2014 г., не съществува, а посочената дата е датата на печатната заверка от дирекция „Административно обслужване“ – УАГ.

Според заключението на СТЕ по одобрения инвестиционен проект от 1995 г. и проект за узаконяване от 1998 г. няма предвидена гаражна врата. По архитектурните проекти площта на гараж № 4 е 19,00 кв. м., а по актовете – 21,50 кв. м.

Според заключението на СТЕ гараж № 4 може да бъде използван без да се възпрепятства достъпа до другите гаражи.

При разпита му в съдебно заседание вещото лице посочва, че по проекта от 1995 г. няма записано „нафтно стопанство“, поставено в пунктир, и промяната, която е станала с изменението през 1998 г., касае сутеренната част, без гаражите, по пунктир АБ и АВ. При огледа на място вещото лице е установило, че на гараж № 4 има голяма врата, която обхваща и част от т. нар. нафтно стопанство.

Според допълнителното заключение на СТЕ при съпоставяне на архитектурните проекти от 1995 г. и проекта за узаконяване от 15.10.1998 г. относно сутерена на сградата, и в частност – по отношение на гараж № 4, представляващ имот с идентификатор 68134.901.741.1.20 съгласно КKKP, се установява, че няма несъответствия. Единствената разлика е, че е преместена стената на сутерена от контура А – Б към А – В по източната граница. При замерване на място вещото лице е установило, че реалната площ на гараж № 4 е 13,00 кв. м.

При разпита на вещото лице в открито съдебно заседание заявява, че е констатирал несъответствие с архитектурните проекти – по проекта не е имало гараж, а паркомясто, а на място съществува гараж, оцветен в жълто /на приложение № 1 от допълнителното заключение на СТЕ/.

За установяване на обстоятелството кои лица, в какви периоди от време и как са ползвали процесния гараж, както и от кога са възпрепятствани да владеят процесния гараж, по делото са събрани гласни доказателствени средства чрез разпит на свидетелите Х.Т.Т. и Г.Л.С..

От показанията на св. Х.Т. /зет на ищеца Г.Б./ се установява, че познава процесната сграда, находяща се на ул. ***** в гр. София, от построяването ѝ, в т. ч. офисите и гаражите, тъй като зет му е участвал в построяването ѝ. Посочва, че е ползвал гараж № 3 от 2005 г. с разрешението на сестра му и зет му, за да паркира там бусове. Заявява, че през 2016 г. получил писмо, че гаражът е чужда собственост, и спрял да го ползва. Тогава се появила и ролетна врата на гаража. По отношение на съседния гараж № 4 посочва, че го ползва заедно с Е., като това пространство според всички живущи в блока било обръщало, а по схема било гараж и нафтно помещение, поради което се ползвало.

От показанията на св. Г.С. се установява, че ползва гараж в блока – този, който е най – вътре вляво, където паркирал моторите си от 2005 г. до сега. Посочва, че в гаража го въвел св. Т., от когото бил чул, че съседният гараж е техен, и че там той си паркира бусовете. През 2016 г. се появила ролетна врата на гаража и св. Т. спрял да паркира в гаража.

За установяване на обстоятелствата, свързани с осъществяването на необезпокоявано и спокойно владение върху процесния гараж от страна на Б.П. С.ова, считано от момента на построяване на сградата и въвеждането ѝ в експлоатация през 1998 г. до датата на продажбата на имота на ответниците, както и осъществяването на необезпокоявано и спокойно владение върху процесния гараж от страна на ответниците, считано от момента на придобиването му до датата на подаване на исковата молба в съда, по делото са събрани гласни доказателствени средства чрез разпит на св. Е. П.а Г., Н.й М.Ц. и Б. Ц. Б..

От показанията на св. Е. Г. се установява, че познава процесната сграда, тъй като е ползвател на апартамент и гараж, собственост на родителите ѝ. Посочва, че ползва 1/3 от обща гаражна клетка, заедно с ищеца Б., и друг собственик от ЕС – г – жа Б.. Заявява, че гараж № 3 се ползва от ответника И.П. от 2013 г., а през 2015 – 2016 г. той поставил ролетна врата на гаража. Преди това гараж № 3 бил необитаем, като заявява, че не е виждала в него преди 2013 г. св. Х.Т. да паркира бус. Посочва, че ѝ е известно, че преди 2013 г. гараж № 3 е бил собственост на дама на име Б., която не познавала лично и не била виждала. Заявява, че е виждала мебели на фирма „Некском“, която е била наемател на апартамент в сградата, който е бил собственост на ищеца Б., разположени в „целия гараж“.

От показанията на св. Н.Ц. се установява, че познава процесната сграда, тъй като е наемател на магазин от партерния ѝ етаж. Заявява, че паркира автомобила си в гараж под магазина от 2014 г. Посочва, че през 2013 г. е влизал на оглед в гаража и тогава не е имало гаражни врати. Заявява, че от 2014 г. ответникът И.П. паркирал срещу ползания от свидетеля гараж, като постраничното, оцветено в жълто на скицата, се ползвало за обръщало. Посочва, че от 2014 г. никой друг, освен ответникът И.П., не е виждал да паркира в процесния гараж.

От показанията на св. Б. Б. се установява, че живее в блока, находящ се на ул. ***** № 75 в гр. София, и е собственик на гараж. Посочва, че гараж № 4 се е ползвал винаги за обръщало, тъй като колите не могат да излязат от гаражните клетки, както и че разполага с дистанционно за гараж № 4. Заявява, че не познава Б.П., а гараж № 3 се ползвал от бащата на ответника И.П. от 4 – 5 години, като на същия има поставена гаражна врата от 2, 3 – 4 години. Посочва, че не е виждал паркирани бусове в гараж № 3. Преди това гараж № 3 се ползвал от фирма „Некском“, която държала там генератор.

Видно от представената по делото схема № 15 – 318192/09.04.2019 г. на самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.901.741.1.19 по КККР, одобрени със заповед № РД – 18 – 739/21.11.2017 г. на изпълнителния директор на АГКК, с адрес на имота: гр. София, район Лозенец, ул. ***** , ет. – 1, гараж № 3, няма данни за изменение на КККР, засягащи самостоятелния обект, като същият се намира на ет. – 1 в сграда с идентификатор

68134.901.741.1, разположена в поземлен имот с идентификатор 68134.901.741, с предназначение на самостоятелния обект – гараж в сграда, брой нива на обекта – 1, посочена площ в документа – 22,80 кв. м., с прилежащи части – 1,498 % ид. ч. от общите части на сградата, ниво – 1, и съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж: 68134.901.741.1.20, 68134.901.741.1.18, под обекта: няма, над обекта: няма; стар идентификатор: няма.

Видно от представената по делото схема № 15 – 927301/08.10.2020 г. на самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.901.741.1.20 по КККР, одобрени със заповед № РД – 18 – 739/21.11.2017 г. на изпълнителния директор на АГКК, с адрес на имота: гр. София, район Лозенец, ул. *****, ет. – 1, гараж № 4, няма данни за изменение на КККР, засягащи самостоятелния обект, като същият се намира на ет. – 1 в сграда с идентификатор 68134.901.741.1, разположена в поземлен имот с идентификатор 68134.901.741, с предназначение на самостоятелния обект – гараж в сграда, брой нива на обекта – 1, посочена площ в документа – 21,50 кв. м., с прилежащи части – 1,237 % ид. ч. от общите части на сградата, ниво – 1, и съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж: 68134.901.741.1.19, под обекта: няма, над обекта: няма; стар идентификатор: няма.

Представените по делото 2 бр. договори за наем от 26.04.2001 г. и от 19.09.2013 г. не следва да се обсъждат, тъй като от тях не се установяват факти, относими към предмета на доказване по делото.

При така установените фактически обстоятелства по делото, съдът приема от правна страна следното:

Въззивната жалба е подадена в срока по чл. 259, ал. 1 ГПК – от процесуално легитимирани страни, поради което е допустима.

Съгласно разпоредбата на чл. 269 ГПК въззивният съд се произнася служебно по валидността на решението, а по допустимостта му – в обжалваната част. По останалите въпроси той е ограничен от посоченото в жалбата.

При извършената служебна проверка въззивният съд констатира, че решението е валидно и допустимо. Първоинстанционният съд не е допуснал и нарушение на императивни материалноправни норми. Обжалваното решение е и правилно, като въззивният съд препраща към мотивите му на основание чл. 272 ГПК.

Във връзка с доводите, изложени във въззивната жалба, по отношение на правилността на решението, въззивният съд намира следното:

Съгласно чл. 108 от ЗС собственикът може да иска своята вещ от всяко лице, което я ползва или държи без да има основание за това.

С определението по чл. 140 ГПК първоинстанционният съд е разпределил правилно доказателствената тежест, като е указал, че в тежест на ищите е да установят при условията на пълно и главно доказване, че са собственици на процесния имот на основание, посоченото в исковата молба, както и че ответниците владеят имота, а в тежест на ответниците е да установят, че го владеят на правно основание.

Принадлежността на правото на собственост се установява, ако от събраните по делото доказателства се извежда правното основание, въз основа на което то е възникнало, с оглед въведените от ищите твърдения в исковата молба, а именно, че са придобили правото на собственост върху процесния гараж № 3 по силата на учредено в тяхна полза и реализирано право на строеж.

Според чл. 92 ЗС собственикът на земята е собственик и на постройките и насажденията върху нея, освен ако е установено друго. Принципът на приращението се изключва само в изрично предвидените в закона случаи. Такова изключение съдържа чл. 63, ал. 1 ЗС, който предоставя правна възможност на собственика на земята да отстъпи на друго лице правото да построи сграда върху нея, както и да придобие собствеността на постройката отделно от земята.

В случая, от представения по делото нотариален акт за учредяване на право на строеж № 167, том III, дело № 590/23.01.1996 г. се установява, че на Г. К. Б. и П. К. Г. по време на брака им с Б.Т. Т. – Б.а и ОЛГ. М. Г. е учредено право на строеж върху процесното дворно място за построяване на жилищна сграда, с мазета, подземни гаражи, партерен етаж, пет жилищни етажа, полуетаж, с РЗП от 1870 кв. м., съгласно одобрен архитектурен проект от 25.07.1995 г.от УАГ на СО, като срещу учреденото им право на строеж те са се задължили да построят сградата, в т. ч. и обектите, описани в т. 2 от нотариалния акт, за които собствениците – учредители са си запазили правото на строеж.

От съдържанието на процесния нотариален акт се установява, че собствениците – учредители не са си запазили правото на строеж върху процесния гараж № 3, поради което същият попада в обема на учреденото в полза на ищите право на строеж.

На следващо място, от събраните по делото доказателства не се установява при реализирането на учреденото в полза на ищите право на строеж да е налице ексцес, т. е. построеното да е извън обема на учреденото право на строеж.

От приетото по делото първоначално заключение на СТЕ, което съдът кредитира като компетентно изготвено и обосновано, се установява, че процесният гараж № 3 е идентичен с одобрения инвестиционен проект от 25.07.1995 г. и с проекта за узаконяване от 15.10.1998 г. При съпоставяне на архитектурните проекти от 1995 г. и проекта за узаконяване от 15.10.1998 г. не се установява несъответствие относно сутерена на сградата /вж. допълнителното заключение на СТЕ/.

От кредитираните първоначално и допълнително заключение на СТЕ се установява, че разликата в двата проекта от 1995 г. и проекта от 1998 г. за узаконяване се състои единствено в преместване на стената на сутерена по контура А – Б – А – В по източната граница, което не е довело до създаване на нов самостоятелен обект.

От събраните в първоинстанционното производство писмени доказателства се установява, че въз основа на разрешение за строеж № 441/17.11.1995 г. сградата е била изградена според инвестиционния проект от 1995 г. Същевременно от акт за узаконяване № 71/15.10.1998 г. се установява, че първоначалният инвестиционен проект е претърпял

несъществени изменения поради промени в строителството, за което е бил одобрен проект за узаконяване от 15.10.1998 г. и издаден констативен протокол по чл. 157, ал. 5 ЗТСУ от 17.09.1998 г., а с разрешение за ползване № 2445/07.12.1998 г. сградата е въведена в експлоатация.

На следващо място, от заключението на СТЕ се установява, че с проекта за узаконяване от 1998 г. е редуцирано т. нар. нефтено стопанство, но не е засегната площта на гараж № 3. При огледа на място вещото лице е установило, че на гараж № 4 има поставена голяма врата, която обхваща и част от нефтеното стопанство, че реалната площ на гараж № 4 е по – малка от посочената в документите за собственост, както и че гараж № 4 може да се ползва без да се ограничава достъпа до останалите гаражи.

Освен това от представената схема № 15 – 927301 – 08.10.2020 г., издадена от СГКК, се установява, че гараж № 4 е заснет в КККР като самостоятелен обект с идентификатор 68134.901.741.1.20, с предназначение – гараж, като не са извършвани изменения в КККР, засягащи този обект. По делото не са ангажирани доказателства за промяна на предназначението на гараж № 4 в обща част – маневрено пространство.

Предвид изложеното по – горе, въззивният съд приема, че учреденото право на строеж е реализирано от въззиваемите – ищци в параметрите, посочени в акта за учредяването му.

Неоснователен е доводът на въззивниците, че доколкото с договора за доброволна делба от 19.05.1996 г. въззиваемите – ищци са си поделили помежду си придобитите от тях по силата на учредено право на строеж и реализирана суперфиция обекти, без процесния гараж № 3, то това обстоятелство било индиция, че той не е бил придобит от тях. Това е така, тъй като въпрос на преценка от въззиваемите – ищци е дали и кога ще поделят помежду си всички или част от обектите, придобити от тях в резултат на учредената и реализирана суперфиция, като от това не може да се направи извод за обема и съдържанието на придобитите от тях вещни права по силата на суперфицията.

Ето защо, въззивният съд приема, че правото на собственост върху процесния гараж № 3 е придобито от въззиваемите – ищци по силата на учреденото им право на строеж съгласно нотариален акт за учредяване на право на строеж № 167, том III, дело № 590/23.01.1996 г. и реализирането му в завършен вид с въвеждането на сградата в експлоатация.

Обстоятелството, че процесния гараж № 3 се владее от въззивниците - ответници не е спорно във въззивното производство.

На следващо място, следва да се обсъди спорното във въззивното производство възражение за изтекла придобивна давност по отношение на процесния гараж № 3, направено с отговора на исковата молба.

Придобивната давност е способ за придобиване на право на собственост и други вещни права върху чужда вещ чрез фактическо упражняване на тези права в продължение на определен от закона срок от време. Нормата на чл. 79 ЗС регламентира фактическия състав

на придобивната давност при недобросъвестно и добросъвестно владение, включващ като елементи изтичането на определен в закона период от време и владение по смисъла на чл. 68, ал. 1 ЗС в хипотезата на чл. 79, ал. 1 ЗС и допълнително добросъвестност и юридическо основание в хипотезата на чл. 79, ал. 2 ЗС. Правната последица - придобиване на вещното право - е нормативно свързана само с тези юридически факти.

В случая, от нотариален акт за право на собственост върху недвижим имот, придобит по давност, с № 9, том II, рег. № 3465, дело № 178/13 г. на нотариус с рег. № 344, издаден въз основа на обстоятелствена проверка, извършена по реда на чл. 587, ал. 2 ГПК, е видно, че Б.С.П. е била призната за собственик на основание давностно владение на процесния гараж № 3, находящ се на сутеренен етаж на сградата, с площ съгласно одобрен архитектурен проект от 22,80 кв. м., а впоследствие с нотариален акт № 25, том I, рег. № 741, дело № 21/26.02.2014 г. на нотариус с рег. № 207 на НК, гараж № 3 е бил продаден от Б.С.П. на ИВ. П. П. по време на брака му с М.П. Н. – П.а.

Съгласно задължителните за съдилищата разяснения, дадени с Тълкувателно решение № 11/2012 г. по тълкувателно дело № 11/12 г. на ОСГК на ВКС, нотариалният акт, с който се признава право на собственост върху недвижим имот по реда на чл. 587 ГПК, не се ползва с материална доказателствена сила по чл. 179, ал. 1 ГПК относно констатацията на нотариуса за принадлежността на правото на собственост, тъй като такава е присъща на официалните свидетелстващи документи за факти. При оспорване на признатото с акта право на собственост тежестта за доказване се носи от оспорващата страна, без да намира приложение редът на чл. 193 ГПК.

В случая, въззиваемите – ищци са оспорили фактическите и правни констатации, съдържащи се в нотариален акт за право на собственост върху недвижим имот, придобит по давност, с № 9, том II, рег. № 3465, дело № 178/13 г. на нотариус с рег. № 344, издаден въз основа на обстоятелствена проверка, извършена по реда на чл. 587, ал. 2 ГПК, поради което в тяхна тежест е да докажат несъществуването на признатото от нотариуса право /напр. че титулярът не е бил или е престанал да бъде собственик/.

Съгласно чл. 79, ал. 2 ЗС, когато владението е добросъвестно, правото на собственост се придобива с непрекъснато владение в продължение на 5 години. Добросъвестно е владението, което е установено на правно основание, което е годно да направи владелеца собственик, без той да знае, че праводателят му не е собственик или че предписаната от закона форма е опорочена /чл. 70, ал. 1 ЗС/, като е достатъчно добросъвестността да е съществувала при възникване на правното основание. Разпоредбата на чл. 70, ал. 2 ЗС въвежда оборима презумпция за добросъвестност.

В случая, от доказателствата по делото се установява, че процесният гараж № 3 е придобит от въззивниците – ответници чрез договор за покупко – продажба, който представлява годно правно основание да направи владелеца собственик. По делото не се установява обаче втората предпоставка на добросъвестното владение, а именно – правоприемникът да не знае, че праводателят му не е бил собственик на процесния гараж. Това е така, тъй като от споразумението от 24.02.2014 г., сключено между Б.С.П. и И.П., е видно, че страните са се договорили праводателката да му прехвърли правото на собственост върху гараж № 3 за сумата от 1000 лв., но без да се плаща реално посочената сума, а същата

да се компенсира от платената сума за гараж № 4, с оглед възможността да се оспори констативния нотариален акт за собственост върху гараж № 3 по давност от евентуален собственик на гаража.

На следващо място, следва да се обсъди дали въззивниците – ответници са придобили процесния гараж № 3 с изтичането на 10 – годишно давностно владение по чл. 79, ал. 1 ЗС. В случая, от момента на придобиването на процесния гараж № 3 на 26.02.2014 г. до датата на завеждане на исковата молба в съда – 25.02.2019 г., когато е прекъснато течението на давността, са изтекли по – малко от 10 години. Съгласно чл. 82 ЗС владелецът може да присъедини към своя срок на владение и срока на владение на своя праводател. За да има присъединяване на владение, следва да е налице правоприемство /частно – на договорно основание/ или общо /наследяване/.

При частното правоприемство владението може да е нееднородно /напр. на праводателя – недобросъвестно, а на правоприемника – добросъвестно/, като при такова нееднородно владение, ако се извърши присъединяване на владение по чл. 82 ЗС, ще намери приложение по – дългия срок за придобиване по давност – 10 г., като при недобросъвестно владение.

В случая, от събраните по делото доказателства се опровергават констатациите, съдържащи се в констативния нотариален акт № 9/09.12.2013 г., че праводателката на въззивниците – ответници Б.П. е придобила по давност процесния гараж № 3, поради което и въззивниците – ответници не са могли да присъединят владението ѝ, за да придобият гараж № 3 по давност. По делото не са ангажирани доказателства, от които да се установява наличието на компенсаторна уговорка между въззвиваемите – ищци и бащата на Б.С.П., праводателката на въззивниците – ответници, за замяна на гараж № 4 /с по – малка площ от тази по одобрените архитектурни проекти/ с процесния гараж № 3. Доводът на въззивниците – ответници, че първоинстанционният съд не е взел предвид обстоятелството, че е налице извънсъдебно признание на неизгоден за въззвиваемия – ищец П.Г. факт, обективиран под формата на изявление пред нотариус С.П. при извършване на обстоятелствена проверка по реда на чл. 587, ал. 2 ГПК, е неоснователен. Такова извънсъдебно признание от страна на въззвиваемия – ищец П.Г. на неизгоден за него факт не е доказано по делото. Изисканото нотариално дело № 178/13 г. по описа на нотариус С.П. не е представено по делото в цялост от нотариуса, в т. ч. не е представен и протокол за разпит на П.Г. като свидетел в нотариалното производство, съдържащ негово изявление, който да е подписан от него, за да може да се приеме, че е налице извънсъдебно признание.

В постановлението за обстоятелствена проверка от 09.12.2013 г. по нот. дело № 178/13 г. по описа на нотариус С.П. е посочено, че Б.С.П. владее процесния гараж № 3 от 1998 г. до м. 12.2013 г., като първоначално го е дала в заем за послужване, а впоследствие – под наем. В случая, от показанията на нито един от разпитаните по делото свидетели не се установява праводателката на ответниците Б.С.П. да е установила лично владение върху процесния гараж № 3 от момента на въвеждането на сградата в експлоатация през 1998 г., нито наличието на сключен от нея договор за заем за послужване или договор за наем с трети лица, касаещ гараж № 3. Св. Г. сочи, че от 2013 г. гараж № 3 се ползва от ответника

И.П., а през 2015 – 2016 г. той поставил ролетна врата на гаража. Заявява, че ѝ е известно, че преди 2013 г. гараж № 3 е бил собственост на дама на име Б., но не я е виждала лично, нито сочи началния период, от който Б.П. го е ползвала. От друга страна, нито св. Н.Ц., нито св. Б. Б. дават сведения процесният гараж № 3 да е ползван от Б.П. преди придобиването му от ответниците на 26.02.2014 г. От показанията на св. Б. не се установява и фирма „Нексом“, за която св. Б. сочи, че е държала генератор в гараж № 3 преди 2014 г., да е имала сключен договор за наем с Б.П..

Ето защо, въззивният съд приема, че констатациите в констативния нотариален акт № 9/09.12.2013 г. са опровергани от събраните по делото доказателства, поради което Б.П. не е придобила по давност процесния гараж № 3, респ. въззивниците – ответници не са могли да присъединят нейното владение, за да придобият гаража по давност.

По изложените съображения, искът с правно основание чл. 108 ЗС следва да се уважи като основателен.

Поради съвпадение на крайните изводи на въззивния съд с тези на първоинстанционния съд обжалваното решение следва да бъде потвърдено като правилно, в т. ч. и в частта му относно разноските.

По разноските във въззивното производство:

Всяка от страните претендира разноски. Въззиваемите правят възражение по чл. 78, ал. 5 ГПК.

Предвид изхода на спора и на основание чл. 273 във вр. с чл. 78, ал. 1 ГПК въззивниците ИВ. П. П. и М.П. Н. – П.а следва да бъдат осъдени да заплатят на въззиваемите Г. К. Б. и Б.Т. Т. – Б.а сумата от 500 лв., представляваща направени разноски за адвокатско възнаграждение във въззивното производство, както и на въззиваемите П. К. Г. и ОЛГ. М. Г. сумата от 500 лв., представляваща направени разноски за адвокатско възнаграждение във въззивното производство.

Воден от горното, съдът

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА решение № 20050977/23.02.2021 г., постановено по гр. д. № 11624/19 г. по описа на СРС, 45 състав.

ОСЪЖДА ИВ. П. П., ЕГН: *****, и М.П. Н. – П.а, ЕГН: *****, и двамата с поС.ен адрес: гр. София, ул. *****, да заплатят на Г. К. Б., ЕГН: *****, с поС.ен адрес: гр. София, ул. *****, и Б.Т. Т. – Б.а, ЕГН: *****, с поС.ен адрес: гр. София, ул. *****, на основание чл. 273 във вр. с чл. 78, ал. 1 ГПК сумата от **500 лв.**, представляваща разноски във въззивното производство.

ОСЪЖДА ИВ. П. П., ЕГН: *****, и М.П. Н. – П.а, ЕГН: *****, и двамата с поС.ен адрес: гр. София, ул. *****, да заплатят на П. К. Г., ЕГН: *****, и ОЛГ. М. Г., ЕГН: *****, и двамата с поС.ен адрес: гр. София, ул. *****, на основание чл. 273 във вр. с чл. 78, ал. 1 ГПК сумата от **500 лв.**, представляваща разноски във въззивното производство.

Решението може да се обжалва пред Върховния касационен съд в 1 – месечен срок от връчването му на страните.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____