

Решение

№ 20180648 от 03.09.2021 град София

11

Р Е Ш Е Н И Е

гр.София, 03.09.2021 год.

В ИМЕТО НА НАРОДА

Софийски районен съд, I ГО, 31 състав, в публичното съдебно заседание на девети юни през две хиляди двадесет и първа година в състав:

РАЙОНЕН СЪДИЯ: ЙОАННА СТАНЕВА

при секретаря Д. П., като разгледа докладваното от съдията гр.дело № 15556 по описа за 2020 год., за да се произнесе, взе предвид следното:

Предявени са от Д. К. В. срещу Б. К. В. искове с правно основание чл. 124 ГПК вр. чл. 192 ЗУТ за признаване за установено, че Д. В. е носител на ограничено вещно право на преминаване през имот с размери 2м./1,10м./2м./1,10м, намиращ се непосредствено пред външно стълбище и външна площадка, прилежащи към сграда с идентификатор ****, част от поземлен имот с идентификатор ***, собственост на Б. В., означено с букви А, В, С, D на скица, намираща се на л.57 от делото, както и иск с правно основание чл. 109 ЗС с искане Б. В. да се въздържа от фактически и правни действия, с които се ограничава или засяга упражняването на ограниченото вещно право на преминаване на Д. В. на гореописаната част от имот.

Ищецът твърди, че К. Б. В. е дарил на всеки от синовете си самостоятелен имот видно от Нотариален акт за дарение № 78, том X., дело № 4106/02.03.1994г. на първи нотариус при НС към СРС. По силата на дарствената сделка Д. В. получил Парцел V-202, находящ се в [населено място], [населено място], квартал 29 по плана на [населено място], [населено място] с площ от 274 кв.м. при съсед: улица, Б. К. В., Г. Б. В. и В. Б. В., а Б. В. бил получил Парцел II-202, находящ се в [населено място], [населено място], квартал 29 по плана на [населено място], [населено място] с площ от 274 кв.м. при съсед: улица, Д. К. В., Г. Б. В. и ТКЗС. Твърди, че видно от Проект за доброволна делба съгласно чл. 93 ППЗТСУ в имота съществува сграда като имотна граница за разделяне на имотите. Сочи, че непосредствено след дарението през м.април 1994г. е предприел и процедура по узаконяване на съществуващата в имота двуетажна жилищна сграда- десен близък, в която е живеел със семейството си тогава и живее към настоящия момент. Бил признат за собственик с Нотариален акт № 63, том Първи, рег. № 1620, дело № 54/24.04.2013г. на нотариус В. К., рег. № 269 на НК на следния недвижим имот: поземлен имот с идентификатор 11884.5612.202 съгласно КККР, одобрени със Заповед № РД-18-4/11.01.2012г. на изпълнителния директор на АГКК, с адрес на поземления имот: [населено място], район Н. И., ул. К., с

предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно застрояване: ниско застрояване, с площ от 285 кв.м., заедно с разположената в имота жилищна сграда-еднофамилна с идентификатор ***, които обекти представляват по документи за собственост УПИ V-202 от квартал 29 по плана на [населено място], [населено място], с площ от 274 кв.м., при граници на имота по документи за собственост: улица, Б. К. В. и Г. Б. В., заедно с построената в него двуетажна жилищна сграда, застроена на площ от 87,63 кв.м., състояща се от първи етаж от две спални, хол, кухня, баня и склад, коридор, стълбище и тераса, а на втория етаж от две спални, хол, трапезария и стълбище, с таванско подпокривно пространство с площ около 70 кв.м., както и мазе в североизточната част на сградата с площ от 20 кв.м. съгласно одобрен проект за узаконяване на съществуваща двуетажна жилищна сграда десен близък от 12.04.1994г. Поддържа, че Б. К. В. е собственик на поземлен имот с идентификатор 11884.5615.295 съгласно КККР с адрес на поземления имот: [населено място], район Н. И., [улица], с предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: ниско застрояване, с площ от 505 кв.м., номер на имота по предходен план 202А, 189а, квартал 19, парцел девети, при съседни: ПИ с идентификатор ****, ПИ с идентификатор ***, ПИ с идентификатор ***, ПИ с идентификатор *** и ПИ с идентификатор ***. Твърди, че Б. В. е узаконил построената от него без строителни книжа двуетажна жилищна сграда, която е близък на съществуващата още през 1994г. жилищна сграда на Д. В.. Твърди, че между страните е приключило с окончателно решение гр. дело № 28084/2014г. по описа на СРС, 51-ви състав, по което съдът отхвърля исквете с правно основание чл. 108 ЗС, предявени от Б. В. срещу Д. В. за признаване за установено, че Б. В. е собственик на външна площадка с размери 1,75м/4 м пред входната врата на двуетажна жилищна сграда със застроена площ от 82,6 кв.м. в ПИ с идентификатор ***, външно стълбище, стълбище от 3 стъпала с височина на 16 см. от южната страна на сградата, входно антре със застроена площ от 7,6 кв.м. и размери 1,75/4,36 кв.м., склад с вход от вътрешен коридор с площ от 3,6 кв.м. и размери 2,85/1,25 кв.м. и стълбище, което е развито надясно и води до първия, втория и таванския етаж с площ от 4,55 кв.м. и размери 3,25/1,40 кв.м., които са свързани със сградата с идентификатор ***. Сочи, че СРС бил приел, че тези обекти не могат да съществуват като самостоятелни обекти на правото на собственост и това ги определя като принадлежност към сградата на Д. В., поради което те следват главната вещ, което означавало, че носителят на правото на собственост върху сградата десен близък е носител на правото на собственост и по отношение на тези обекти, обслужващи частивъншна площадка, външно стълбище, входно антре, коридор и склад. Поддържа, че единственият достъп до сградата му е бил винаги осъществяван чрез прилежащите на тази сграда външна площадка, стълбище и входно антре. За да влязат в къщата си ищецът и неговото семейство преминавали през малко парче земя с размери 2 м/1,10м/2м/1,10м, което било непосредствено пред външното стълбище и площадка и било част от имота на ответника. Поддържа, че е придобил върху описаната земя право на преминаване през чужд имот, тъй като повече от 26 години необезпокоявано, явно и несмуцавано са преминавали през това малко място, за да влязат в къщата си. Твърди, че ответникът има вход за своя двор и за своята къща, като не минава през процесното

място и влизането му в къщата му не би било ограничено от запазване на съществуващото положение. Твърди, че от 2003г. в ЗУТ са предвидени способности за учредяване на право на преминаване през чужд имот като самостоятелен институт на ограничено вещно право, като от тогава до сега е преминавал явно, непрекъснато и необезпокоявано през имота на брат си в посоченото пространство. Поддържа, че това място, както и правото на преминаване през имота не било обсъждано по гр. дело № 28084/2014г. на СРС, 51-ви състав. Сочи, че с нотариална покана рег. № 18114, том IXБ, акт 130 от 18.11.2019г. на нотариус И. Н. ответникът му поставил срок, след който ще постави ограда по границата на двата имота, по който начин ще бъде затворен достъпа на ищеца до къщата му. Твърди, че с тази покана и с настояването на ответника да бъде изграден друг вход към къщата му, ответникът демонстрирал незачитане на силата на присъдено нещо на влязлото в сила решение между страните. Поддържа, че в къщата живеят освен Д. В. и съпругата му З. и техните двама синове със своите семейства, както и майка им- В.. Твърди, че от улицата до входната врата на къщата се върви по бетонна пътека само от него и семейството му, по нея били поставени техни вещи и багаж, цветя през лятото и пътеката се поддържала във вид, в който да е проходима през зимата и чиста през лятото от ищеца и съпругата му. Пътеката била ползвана от гости на Д. В. и неговите синове, от инкасатори и всички други посетители. До този момент никой не бил пречил да упражнява правото му на преминаване през чуждия имот, защото това би означавало да му отнеме възможността да влиза в собствения му дом. Искането към съда е да уважи предявените искове. Претендира разноски.

В срока по чл. 131, ал. 1 ГПК е постъпил отговор на исковата молба от ответника Б. К. В, представляван от **Адвокат Владислав Иванчов**, с който се оспорва предявения иск като неоснователен и недопустим. Твърди, че в нито един от нотариалните актове, на които се позовава ищецът, не указвали учредено, вписано или поне заявено в негова полза право на преминаване. Твърди, че вписване на такова право на преминаване липсва по партидата на имота му, нито в полза на ищеца, нито в полза на което и да е лице. Поддържа, че при действието на ЗС и З. в периода от 1973г. до 2001г. българското законодателство не е познавало учредяване на право на преминаване през чужд урегулиран поземлен имот за осигуряване на достъп до собствен урегулиран поземлен имот чрез правна сделка или по давност. Твърди, че не е допустимо придобиване по давност на право на преминаване през недвижим имот в регулация, а ако е било учредено или придобито такова право преди урегулиране на имота, с влизане в сила на дворищно-регулационния план- се погасявало. Поддържа, че от нотариални актове № 12, том II, рег. № 3952, дело № 194/2004г. и № 90, том LXLII, дело № 18311/1996г., както и от други документи, се установявало, че процесният имот е урегулиран с одобрени кадастрална карта и кадастрални регистри. Твърди, че в исковата молба на Д. В. по гр. дело № 37258/2014г. по описа на СРС, 125-ти състав се признавал фактът, че имотът е урегулиран. Сочи, че при безспорно доказаното съществуване на действащ регулационен план, одобрен със заповед, се изключва придобиването по давност на правото на преминаване през площадката до края на действието на З., а по-точно до изменението на чл. 192 ЗУТ през 2003г. с ДВ, бр. 65 от 22.07.2013г. Поддържа, че преминаването през чужд имот въз основа на постигната със собственика уговорка за

това /дори да е била постигната такава уговорка, която да е била обективирана в писмен вид/, представлява търпимо действие, което не дава основание за задържане на имота след покана да бъде преустановено. Изложени са съображения, че не са налице нито една от хипотезите на чл. 55 ЗС. Поддържа, че с искова молба, заведена под № 7938/27.05.2014г. е предявил иск с правно основание чл. 108 ЗС, чл. 124, ал. 1 ГПК и чл. 109 ЗС, въз основа на нея било образувано гр. дело № 28084/2014г. по описа на СРС, 51-ви състав. След обжалване на решението било образувано въззивно дело, по което било постановено Решение от 22.08.2017г. на СГС, II „а“ въззивен състав по въз.гр. дело № 2130/2017г., и след което процесната площадка била останала негова собственост. Твърди, че Д. В. не бил заявил свои претенции относно същата площадка, нито дори бил споменал в условията на евентуалност за придобиване по давност на право на преминаване през неговия имот. Поддържа, че от датата, на която е завел исковата молба давността е прекъсната, както тази по отношение на собствеността, така и относно вещните права, в частност сервитут. Твърди, че твърдяното право на преминаване не е посочено, нито вписано, още повече индивидуализирано, както в Нотариален акт за дарение № 78, том X., дело № 4106/02.03.1994г. на Първи нотариус при НС към СРС, така и в Нотариален акт от 1996г., с посочването върху кой имот тежи и какви са неговите параметри. При обратното му закупуване през 2004г. също не било посочено в нотариалния акт, нито в придружаващите документи вещно право на преминаване, поради което и липсва индивидуализирането на евентуално такова, както и липсва вписването му в съответните документи. На следващо място, сочи, че е придобил имота чрез разпоредителна сделка и по силата на чл. 496, ал. 2, изр. 2 ГПК го е придобил чист от всякакви тежести и права на трети лица, включително придобити по давност, като по този начин не могат да му се противопоставят права, които не са предявени и не са могли да бъдат предявени на продавача на имота. Твърди, че е ирелевантно обстоятелството, че понастоящем няма друга възможност на ищеца за достъп до имота, тъй като СТЕ по гр. дело № 28084/2014г. по описа на СРС, 51-ви състав е посочила, че е „възможно да бъде направен друг вход за сградата на ответника, но следва да се извършат преустройства в първия етаж на сградата му“. Твърди, че административният адрес на имота на ищеца е [улица], а на неговия имот- [улица]. Поддържа, че в скица на поземлен имот № ***г. за ПИ с идентификатор **** било посочено „последно изменение със заповед- няма издадена заповед за изменение на КККР. Собственик на имота Б. Кр. В.“ и че „носител на други вещни права- няма данни“. Счита, че с всичките си действия през целия период от 1994г. до настоящия момент е упражнявал фактическата власт върху целия процесен имот заедно със семейството си, докато ищецът не бил предявявал или проявявал дори и желание да владее и свои въпросната част от имота. Твърди, че посочените от ищеца действия- поставяне на багаж, цветя и т.н. са на пътеката, а не на площадката, която той и семейството му използват и държат като тяхна собственост. Поддържа, че даването на съгласие за преминаване на ищеца през имота му, е било през много малък период от време поради близките им родствени отношения. Разрешението за временно допускане през имота да преминава ищецът изключвало субективният елемент за своене, като в конкретния случай не бил налице и обективният такъв. Твърди, че дори и в някои

моменти ищецът да е правил опити да упражнява това право, собствениците, вкл. и настоящият, са се противопоставяли на тези действия на ищеца, като такива действия са споровете по отношение на оградата между двата имота и други. Относно предявения негаторен иск твърди, че е необходимо да се посочи неправомерното действие, посредством което се създават пречки за предявилото иска лице. Твърди, че ищецът не притежава легитимация на собственик на вещно право върху негов имот, не се представяли доказателства в тази насока, които да докажат в какъв период, за какъв срок, и кой индивидуализиран участък от имота е владял непрекъснато, както и да е установил и упражнявал власт върху процесния имот поради смесване на понятията владение, фактическо ползване и обитание на имота. Недоказано било твърдението за осъществено от него владение продължило не само повече от десет, но дори и повече от пет години. Твърди, че щом като ищецът не е носител на претендираното право липсвала и хипотеза, при която от ответника, да се изисква поведение, с което да не пречи на ищеца да преминава през него. Искането към съда е да прекрати производството по делото, евентуално да отхвърли предявените искове. Претендира разноски.

Съдът като взе предвид становищата на страните и въз основа на събраните по делото доказателства, намери за установено следното от фактическа и правна страна.

За да бъдат уважени предявените искове с правно основание чл. 124 ГПК вр. чл. 192 ЗУТ и чл. 109 ЗС ищецът следва да докаже, че е титуляр на ограничено вещно право на преминаване върху процесната част от поземлен имот, собствен на ответника, въз основа на изтекла в негова полза придобивна давност в периода от 2003г. до 08.04.2020г., както и че ответникът накрънява правото му на преминаване.

Страните по делото не спорят и с обявения за окончателен доклад по делото съдът е обявил за безспорни и ненуждаещи се от доказване по реда на чл. 146, ал. 1, т. 3 ГПК следните обстоятелства: че Д. К. В. е собственик на поземлен имот с идентификатор **** съгласно КККР, одобрени със Заповед № РД-18-4/11.01.2012г. на изпълнителния директор на АГКК, с адрес на поземления имот: [населено място], район Н. И., ул. К.т, а Б. К. В. е собственик на поземлен имот с идентификатор *** съгласно КККР с адрес на поземления имот: [населено място], район Н. И., [улица].

Горното се установява и от представения Нотариален акт за дарение на недвижим имот № 78, том X., дело № 4106/1994г. на нотариус Н. Г., Нотариален акт за собственост върху недвижим имот № 63, том I, рег. № 1620, дело № 54 от 24.04.2013г. на нотариус В. К., Нотариален акт за продажба на недвижим имот № 90, том LXLII, дело № 18311/96г. на нотариус И. Р., Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 12, том № II, рег. № 3952, дело № 194/2004г. по описа на нотариус В. М., Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 11, том II, рег. № 3951, дело № 193/2004г. на нотариус В. М..

С протоколно определение от 26.04.2021г. съдът на основание чл. 146, ал. 1, т. 3 ГПК е отделил за безспорно и ненуждаещо се от доказване, че и двата недвижими имота, собствени на страните, са регулирани, както и че [улица]и [улица]са реализирани и се

използват като улици, както и че собственият на ищеца недвижим имот има излаз към [улица]/лице към улицата/.

От изисканото гр. дело № 28084/2014г. по описа на СРС, 51-ви състав се установява, че с Решение № 13792 от 30.08.2016г., поправено с Решение № 542266 от 22.11.2018г., са отхвърлени исковете с правно основание чл. 108 ЗС, предявени от Б. К. В. срещу Д. К. В. за признаване за установено по отношение на Д. К. В., че Б. К. В. е собственик на външна площадка с размери 1,75/4м. пред входната врата на двуетажна жилищна сграда със застроена площ от 82,6кв.м. в поземлен имот с идентификатор ***, външно стълбище от 3 стъпала с височина на 16см. от южната страна на сградата, входно антре със застроена площ от 7,6кв.м. и размери 1,75/4,35кв.м., склад с вход от вътрешен коридор, с площ от 3.6кв.м. и размери 2,85/1,25кв.м и стълбище, което е развито надясно и води до първия, втория и таванския етаж с площ от 4,55кв.м. и размери 3,25/1,40м., които са свързани със Сграда с идентификатор ***, находяща се в поземлен имот с идентификатор *** съгласно кадастрална карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед №РД-18-4/11.01.2012 год. на Изпълнителния директор на АГКК, с адрес на поземления имот: [населено място], Столична община, р-н Нови И., ул. К., но попадащи в поземлен имот с идентификатор ***, находящ се в [населено място], СО, обл. С., Район Н. И., [улица], с площ от 505кв.м., номер на имота по предходен план: УПИ IX – 202, кв.19, по регулационния план на [населено място], район Н. И., както и за осъждане на Д. К. В. да предаде владението по отношение на сочените имоти. С решението е отхвърлен иска с правно основание чл. 108 ЗС, предявен от Б. К. В., срещу Д. К. В., за признаване за установено по отношение на Д. К. В., че Б. К. В. е собственик на мазе с площ от около 20 кв.м. придобито от последния по приращение и по давностно владение, намиращо се под къщата на Б. К. В. в имот с идентификатор ***, очертано от ищеца на скица, приложение към становище от Б. В. от 15.01.2015г. по букви ABCD и да бъде отменен на основание чл.537, ал.2 от ГПК Нотариален акт №63, том 1, рег. №1620, дело №54 от 24.04.2013г. в частта, засягаща „с мазе в североизточната част на сградата с площ от 20 кв.м), както и е отхвърлен насрещен иск с правно основание чл.109 ЗС, предявен от Д. К. В. срещу Б. К. В. за осъждане на Б. В. да прекрати действията, с които пречи на Д. В. да упражнява правото на собственост върху част от мазе с площ около 12 кв.м. С цитираното решение е признато за установено по иска с правно основание чл.108 ЗС, предявен от Д. К. В. срещу Б. К. В., че Д. К. В. е собственик на североизточната реална част с площ от 8,5кв.м., индивидуализирана по приложената скица по букви А-Б-В-Г-А от поземлен имот с идентификатор 11884.5615.202, както и е осъден Б. В. да предаде владението на процесната част от същия имот и да премахне за своя сметка съществуващата ограда, попадаща в имота на Д. В..

С Решение № 6061 от 22.08.2017г., постановено по в.гр. дело № 2130/2017г. по описа на СГС, II-А въззивен състав, поправено с Решение № 1357 от 25.02.2019г., е отменено решение № 13792 от 30.08.2016г., постановено по гр. дело № 28084 по описа на СРС, 51-ви състав за 2014г. в частта, с която е отхвърлен предявеният от Б. К. В. срещу Д. К. В. иск с правно основание чл. 108 ЗС за признаване за установено по отношение на Д.

К. В., че Б. К. В. е собственик на мазе с площ от около 20 кв.м., придобито от последния по приращение и по давностно владение, намиращо се под къщата на Б. К. В. в имот с идентификатор 11884.5615.295, очертано от ищеца на скица, приложение към становище от Б. К. В. от 15.01.2015г. по букви ABCD, както и в частта, с която Б. К. В. е осъден да заплати на Д. К. В. сумата над 144 лева, представляваща разноски за депозит за вещи лица и сумата над 480 лева, представляваща адвокатско възнаграждение, като вместо него е признато за установено по предявения от Б. К. В. срещу Д. К. В. иск с правно основание чл. 108 ЗС, че Б. К. В. е собственик на основание принадлежност към сградата му, намираща се в имот с идентификатор 11884.5615.295 в [населено място], обл. С., район Н. И., на мазе с площ от 10, 65 кв. м., находящо се в имот с идентификатор *** в [населено място], обл. С., район Н. И., индивидуализирано по скица, намираща се на л. 80 от делото, отразено с букви А, В, С, Д, приподписана от съда и представляваща неразделна част от съдебното решение. С решението е отхвърлен предявения от Б. К. В. срещу Д. К. В. иск с правно основание чл. 108 ЗС за осъждане на Д. К. В. да предаде владението върху мазе с площ от 10,65 кв.м., находящо се в имот с идентификатор ****, намиращ се в [населено място], обл. С., район Н. И., индивидуализирано по скица, намираща се на л. 80 от делото, отразено с букви А, В, С, Д. В останалата част решение № 13792 от 30.08.2016г., постановено по гр. дело № 28084 по описа на СРС, 51-ви състав за 2014г. е потвърдено.

С Определение № 453 от 23.08.2018г., постановено по гр.дело № 4903/2017г. по описа на ВКС, Второ отделение на Гражданска колегия не е допуснато касационно обжалване на въззивното решение № 6061 от 22.08.2017г., постановено по в.гр.дело № 2130/2017г. по описа на СГС, II-А въззивен състав в обжалваната част.

Видно от отбелязването върху Решение № 6061 от 22.08.2017г., постановено по в.гр. дело № 2130/2017г. по описа на СГС, II-А въззивен състав същото е влязло в сила на 23.08.2018г.

Св. К. Х. е посочил, че познава Д. В. от 25 години, като били приятели и знае къде живее. Сочи, че дворното му място е около 300 кв.м., като когато бил ходил в имота в къщата на Д. се влизало като се влезе откъм улицата в двора, обикаля се къщата и на гърба имало две стъпала и една площадка, като се минело по площадката се стигало до входа на сградата. Двете къщи – на Д. и на Б. били долепени, като и за двете се влизало от [улица]. Твърди, че преди години родителите им разделили имота на двамата, като на Б. било празно място, той си построил къща, а на Д. къщата била такава откакто родителите им живели там. Сочи, че винаги се влизало в къщата на Д. така както и сега се влиза, друг вход не е имало. В къщата на Д. живеела цялата фамилия- майка му, жена му и децата, които винаги влизали от този вход, друг нямало. Твърди, че Б. влизал откъм улицата, за къщата на Б. имало вход откъм улицата и откъм двора също имало вход за къщата. Входът, който бил откъм двора на Б., не му пречил да влиза, но не знаел дали попада в границите на неговия имот.

Св. Б. В. е посочил, че живее една пряка от имота на Д. и познава и двамата братя от 78-79г., както и цялата им рода. Бил постоянно в къщата на М., в която се влизало

откъм [улица], през двора, покрай къщата в ляво, след това имало две-три стъпала и площадка и се влизало в антрето. Цял живот оттам се влизало, къщата на Б. имала входове от [улица], доколкото знаел 2 входа, но не бил влизал в къщата му. Всеки път минавал през тези стъпала, нямало от къде другаде да се влиза в къщата. Не знаел да е преграждано, никога не било пречило нищо и към настоящия момент можело да се влиза. Сочил, че в къщата живеели на Д. майка му, децата му, жена му и внучето.

Св. Рая Д. е посочила, че живее в близост до Д. и Б., били комшии от 25 години, имотът им бил на съседната улица от нейната, като имал двор. Сочил, че на М. дворното място било малко по-голямо от около 600 метра, на Б. било по-малко. Твърдил, че била влизала в къщата на М., в която се влизало през настоящия вход, откъм двора, заобикаляла се цялата къща, това било заварено положение, както била построена къщата от родителите им. Б. си бил направил нов вход, както можело и М. да си направи друг вход. Входът представлявал три стълби, стълбищна площадка и врата, това било останало от по-старата къща. Не знае някога да се е влизало от друго място в къщата. Доколкото знаела имало договорка между Д. и Б. едните да отстъпят от южната страна, другите от северната, не знае защо М. се отказал от тази договорка, затворил неговата част и едната част от уговорката била спазена, но другата не. Не знае дали Б. бил пречил да влиза Д. в неговата къща и към настоящия момент те продължавали да влизат така. Сочил, че никой на никого не бил забранявал нещо. Твърдил, че често се събирали и обсъждали тези неща, като в името на това синовете им да живеят по-добре двамата братя се били разбрали така и това било най-логичното нещо. Не знае защо Д. се отметнал от уговорката.

Св. В. К., живуща на семейни начала с Б. В., е посочила, че живее в [населено място], [улица], тяхното място било 505 кв.м. Сочил, че в техния имот се влизало откъм улица, минавало се през двора, минавало се във вътрешната част на двора. Твърдил, че лицето и на двете къщи има излаз на [улица], която преди години се водела [улица]. След преустройството на улицата, била създадена и узаконена и вече се водили на [улица]. Сочил, че границата се падала точно на самия калкан на къщата и имали оразмерения на имота къде точно минава границата и как точно трябва да бъдат сложени оградите, за да се разделят имотите. Твърдил, че Д. влизал от северната част, минавал западната част, обикалял къщата си в южната част и влизал от източната част, където било тяхното място. Входът към къщата на Д. представлявал така както бил построен от преди да отиде тя там, входът бил същият. До ден днешен те влизали по същия начин. Сочил, че на тях също им било отдадено с тяхно съгласие от северната страна откъм улицата, тъй като имали три входа за къщата и можели да ползват мястото, за да влизат в един от входовете на къщата и затова смятали, че и те могат да си влизат в техния вход. Твърдил, че по другото дело Д. В. пожелал да си вземе това място, което те ползвали и затворил техния вход и се наложило да избиват друг вход, за да не ги притесняват. Били изпълнили всичките разпоредби по решението по предишното дело, били махнали оградата, били избивали друг вход, за да се освободи мястото. Твърдил, че в самата експертиза по другото дело било описано, че той има възможност да си направи вход и да ползва неговото място и да ползва всичките сгради и помещения, които са му

присъдени. Сочи, че входът на Д. В. им пречил да ползват имота си, постоянно били в някакви съображения с животните, които имали и които те имат, с влизането им към мазето, което било точно там където е техният вход, тяхната врата. Б. В. искал да се споразумее с брат си, да направят нотариално споразумение, но Д. не се съгласил, завел дело и се започнало ходене по мъките. Свидетелката е посочила, че на 26.04.2021г. в проведеното съдебно заседание била присъствала в залата. Била заинтересована страна, защото била предишен собственик на имота, като през годините когато имотът бил неин също имала проблеми с г-н В., че искал да вземе мазето, което тогава било нейно, имало и нотариална покана. Била заинтересована и защото живеела там повече от 30 години, влагала си парите и имали общ син.

При така установената фактическа обстановка спорни по делото са въпросите дали ищецът е придобил по давност ограничено сервитутно право на преминаване през процесния имот с размери 2м./1,10м./2м./1,10м, намиращ се непосредствено пред външно стълбище и външна площадка, прилежащи към сграда с идентификатор ***, част от поземлен имот с идентификатор ***, собственост на Б. В., означено с букви А, В, С, D на скица, намираща се на л.57 от делото, както и дали ответникът накарнява правото му на преминаване. Доколкото ищецът се позовава единствено на давност като придобивен способ, съдът намира, че не следва да разглежда други придобивни основания, за които ответникът е развил възражения в отговора на исковата молба. Предмет на изследване в настоящото производство е единствено основанието, въведено от ищеца, а именно придобивна давност. По спорните въпроси съдът намира следното:

Съществуването на сервитутът като ограничено вещно право, е наложено от необходимостта да се осигури използването на недвижимите имоти и реализирането на предназначението им. Сервитутът може да бъде определен като тежест, наложена върху един недвижим имот, за служенето и в полза на друг недвижим имот, т. е. той може да съществува само върху недвижим имот - земя или сграда. В действащото законодателство липсва обща уредба на сервитутите, каквато е имало в отменения Закон за имуществата, собствеността и сервитутите, а законодателят урежда в отделни закони различни видове сервитутни права. Съгласно чл. 192, ал. 1 ЗУТ /изм. ДВ, бр. 65 от 2003г./ право на преминаване през чужд поземлен имот се учредява с писмен договор с нотариална заверка на подписите. Т.е. първата алинея на разпоредбата урежда договорното учредяване на право на преминаване през чужд поземлен имот, като изисква сключване на писмен договор с нотариална заверка на подписите. Изхождайки от горепосочените принципни постановки за същността на сервитута, употребеното понятие поземлен имот не следва да се тълкува буквално, единствено в смисъла на като част от територията, определена с граници според правото на собственост. Необходимост от преминаване през чужд имот за осигуряване на достъп до свой имот може да възникне както по отношение на поземлен имот, разбран като част от земната повърхност, така и по отношение на всеки друг недвижим имот, включително самостоятелен обект, изграден в поземлен имот. С оглед на това следва да се приеме, че правото на преминаване може да се учреди и върху недвижими имоти,

построени в поземлен имот. В този смисъл Определение № 267 от 8.10.2015 г. на ВКС по ч. гр. д. № 4088/2015 г., II г. о., ГК, както и Определение № 60266 от 16.06.2021 г. на ВКС по гр. д. № 1488/2021 г., II г. о., ГК.

Така учреденият сервитут е от категорията на доброволните, договорни сервитути, като договорът е правопораждащият юридически факт на сервитутното право на преминаване и подлежи на вписване в имотния регистър. Действащите до този момент правни норми не са допускали правото на преминаване през чужд имот да се учредява чрез правна сделка. В периода след влизане в сила на /1951г./ до изменението на с ДВ, бр.65/2003г., действащото законодателство не е предвиждало възможност за учредяване или придобиване на право на преминаване през чужд урегулиран имот, за да се достигне до друг урегулиран имот, чрез правна сделка между собствениците на двата имота или по давност. Такова право е било допустимо да се установява само по административен ред и то само по изключение и за определен срок - когато няма друг подходящ начин за осигуряване на проход или когато поради ново строителство временно е бил осуетен достъпът до улица /отм./. Едва през 2003г. се създава възможност за договорно учредяване на право на преминаване, като страни по договора са собствениците на "господстващия" и на "служещия" имот. В този смисъл на III г. о. на ВКС. Т.е за периода, през който ищецът се позовава на придобивна давност, не е налице законова забрана да се придобива чрез правна сделка или по давност това ограничено вещно право.

Допустимо е, обаче, ограничено вещно право на преминаване през чужд имот да се придобие чрез правна сделка или по давност само за неурегулирани поземлени имоти. В този смисъл е и съдебната практика, намерила отражение в Решение № 126 от 26.04.2013г. на ВКС по гр. д. № 357/2012г., IV г. о., ГК. Приетото в на ОСГК разрешение, че е допустимо ограничено вещно право на преминаване през чужд имот да се придобие чрез правна сделка или по давност, е приложимо само за неурегулирани поземлени имоти, така и Решение № 349 от 21.05.2012г. на ВКС по гр. д. № 453/2010г., I г. о., ГК. Уточнението, че правото на преминаване се учредява само относно неурегулирани имоти, се извежда от съдебната практика, която стъпва на целта и смисъла на правото на преминаване, а именно да се достигне до собствен имот като се премине през чужд, тогава когато няма друг целесъобразен начин да се стори това. С оглед на горното тълкуване урегулираните поземлени имоти са изключени от приложното поле на чл. 192, ал. 1 ЗУТ.

Действително, в конкретния случай по делото се установява по категоричен начин от свидетелските показания на всички разпитани по делото свидетели, че ищецът и неговото семейство използват процесния имот за преминаване до входа на тяхната къща, която има само един вход. Всички събрани гласни доказателствени средства са еднопосочни, логични и непротиворечащи си, че ищецът и семейството му са ползвали този вход за влизане в къщата им от построяването ѝ до подаването на исковата молба, респ. до приключване на устните състезания пред настоящата инстанция. Не се установява по делото да е налице друг вход за влизане в къщата на ищеца, респ. същият да е бил използван от него и семейството му.

Същественото в случая е, обаче, дали към 2020г. /доколкото ищецът се позовава на изтекла в негова полза придобивна давност, текла в периода от 2003г. до подаване на исковата молба- 08.04.2020г./ имот с идентификатор ***, собственост на ответника и имот с идентификатор ***, собственост на ищеца, имат качеството урегулирани поземлени имоти с оглед преценката за приложимост на разпоредбата на чл. 192 ЗУТ и нейното приложно поле с оглед горепосочената съдебна практика. Съгласно урегулиран поземлен имот или урегулиран имот е поземлен имот, за който с подробен устройствен план са определени граници, достъп до улица, път или алея, конкретно предназначение и режим на устройство.

По делото е безспорно, че имотите са урегулирани, както и че [улица]и [улица]са реализирани и се използват за улици, както и че собственият на ищеца недвижим имот има лице към улицата /в този смисъл протоколно определение от 26.04.2021г. по чл. 146, ал. 1, т. 3 ГПК/. Горното обстоятелство се установява и от приетите по делото писмени документи- нотариални актове, както и комбинирана скица на имоти с идентификатор *** и *** от одобрената КККР на район „Н. И.“ с действащ ИПРЗ, одобрен със Заповед № РД- 09-328/02.09.2004г., копие от ИПРЗ одобрен със Заповед № РД-09-328/02.09.2004г. на кмета на район „Н. И.“. От свидетелските показания също се установява, че имотът на ищеца има излаз на улица, от където именно той влиза в своя имот, обикаля къщата и тогава влиза през имота на ответника. Тоест в случая не се касае и за същинско ограничено вещно право преминаване, доколкото ищецът има достъп до имота си от [улица], тоест не му е необходимо да влиза през имота на ответника, за да достигне до собствения си имот, какъвто е смисълът на сервитута. Необходимостта от учредяване на сервитутно право произтича от необходимостта да се достигне до имота и същият да се използва по предназначение. В конкретния случай ищецът има достъп до собствения си имот, но доколкото старата сграда е построена на самата регулационна линия, за да влезе в къщата си използва част от имота на ответника, което не може да обуслови възникване на сервитут.

По гореизложените съображения и съгласно установената съдебна практика ищецът не може да придобие право на преминаване по давност върху процесния имот с размери 2м./1,10м./2м./1,10м, намиращ се непосредствено пред външно стълбище и външна площадка, прилежащи към сграда с идентификатор ***, част от поземлен имот с идентификатор ***, собственост на Б. В., доколкото същият е урегулиран. Законът не допуска учредяване на право на преминаване през чужд урегулиран имот чрез правна сделка или по давност и следва да се направи извод, че тези способности за урегулираните имоти са изключени. Имотът, собствен на ищеца има излаз на улица, което е безспорно между страните и се установява от изслушаните свидетелски показания, което изключва нуждата да се преминава през чужд урегулиран имот. В този смисъл и Решение № 1493 от 17.08.1999г. на ВКС по гр. д. № 228/99г., IV ГО. В допълнение следва да бъде посочено, че по делото не се установява и субективно намерение на ищеца да придобие ограниченото сервитутно право по давност. С оглед на горното предявения иск по чл. 124 ГПК вр. чл. 192 ЗУТ следва да бъде отхвърлен като неоснователен.

По предявения иск с правно основание чл. 109 ЗС в тежест на ищеца е да докаже, че е титуляр на ограничено вещно право на преминаване и че ответникът лично или чрез друго ограничава или засяга упражняването на ограниченото му вещно право.

С оглед на извода на съда, че ищецът не може да придобие вещно право на преминаване върху процесния имот с оглед на обстоятелството, че същият е част от урегулиран недвижим имот, съдът намира че предявеният иск по чл. 109 ЗС също е неоснователен, доколкото ищецът не е титуляр на ограничено вещно право на преминаване. Следва да бъде посочено и обстоятелството, че всички свидетели твърдят, че ищецът и неговото семейство до приключване на съдебното дирене пред настоящата инстанция използват именно процесните стълбище и площадка за влизане в къщата си, тоест не е възпрепятстван от страна на ответника да влиза в собствената си къща. От изслушаните свидетелски показания не се установи ответникът да е забранявал, респ. да е възпирал ищеца от използване на стълбите и площадката, или да е създавал пречки за това. Съдът намира, че изпращането на нотариална покана от страна на ответника, че възнамерява да изгради ограда не може да се възприеме като действие, което би ограничило правата на ищеца, доколкото не се установява същата да е изградена и не може да бъде извършена преценка дали евентуално нейно изграждане би довело до затваряне на входа към къщата на Д. В..

Доколкото по делото не се установи ищецът да е титуляр на ограничено вещно право на преминаване, както и че ответникът е възпрепятствал възможността ищеца да влиза в собствената си къща, предявеният иск по чл. 109 ЗС следва да бъде отхвърлен като неоснователен.

По разноските:

При този изход от спора, право на разноски има само ответникът, който претендира разноски за адвокатско възнаграждение в размер на 800 лева, като са представени и доказателства за сторените разноски. В проведеното съдебно заседание на 09.06.2021г. процесуалният представител на ищеца е направил възражение за прекомерност, което съдът намира за неоснователно с оглед фактическата и правна сложност на делото, обстоятелството, че същото е приключило с провеждането на две съдебни заседания и изслушването на четирима свидетели. Поради което на ответника следва да се присъдят разноски в размер от 800 лева.

Предвид изложените съображения, съдът

Р Е Ш И :

ОТХВЪРЛЯ предявените от Д. К. В., ЕГН [ЕГН], с адрес: [населено място], Столична община, район Нови И., [улица], срещу Б. К. В., ЕГН [ЕГН], с адрес: [населено място], Столична община, район Нови И., [улица] искове с правно основание чл. 124 ГПК вр. чл. 192 ЗУТ за признаване за установено, че Д. К. В. е носител на ограничено вещно право на преминаване през имот с размери 2м./1,10м./2м./1,10м, намиращ се

непосредствено пред външно стълбище и външна площадка, прилежащи към сграда с идентификатор ***, част от поземлен имот с идентификатор 11884.5615.295, собственост на Б. В., означено с букви А, В, С, D на скица, намираща се на л.57 от делото, както и с правно основание чл. 109 ЗС за осъждане на Б. К. В. да се въздържа от фактически и правни действия, с които се ограничава или засяга упражняването на ограниченото вещно право на преминаване на Д. К. В..

ОСЪЖДА Д. К. В. да заплати на Б. К. В. на основание чл. 78, ал. 1 ГПК сумата от 800 лева, представляваща сторените по делото разноски, за адвокатско възнаграждение.

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

РАЙОНЕН СЪДИЯ:

РЕШЕНИЕ

№ 2968

гр. София, 28.10.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ ГРАДСКИ СЪД, ВЪЗЗ. IV-В СЪСТАВ, в публично заседание на двадесет и девети септември през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Михаил Ал. Малчев

Членове: Розалина Г. Ботева
Мария Стойкова

при участието на секретаря Цветослава В. Гулийкова като разгледа докладваното от Розалина Г. Ботева Въззивно гражданско дело № 20211100514574 по описа за 2021 година

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

С решение от 03.09.2021г., постановено по гр. дело № 15556/ 2020г. по описа на Софийския районен съд, 31 състав, са отхвърлени предявените от Д. К. В. против Б. К. В. искове за признаване за установено, че Д. В. е носител на правото на преминаване през имот през имот, с размери 2 м./ 1,10м./ 2м./ 1,10м., намиращ се непосредствено пред външното стълбище и външна площадка, прилежащи към сграда с идентификатор 11884.5615.202.1, част от поземлен имот с идентификатор 11884.5615.295, собственост на Б. В., означено с букви А, В, С, D на скица, намираща се на л. 57 от гр. дело № 15556 по описа за 2019г. на Софийския районен съд, 31 състав, на основание чл. 124 ГПК вр. чл. 192 ЗУТ и за осъждане на Б. К. В. да се въздържа от фактически и правни действия, с които се ограничава или засяга упражняването на ограниченото вещно право на преминаване, на основание чл. 109 ЗС, като неоснователни.

Срещу решението е постъпила въззивна жалба от Д. К. В., действаща чрез процесуалния си представител по пълномощие адв. А. Д.. В жалбата се излагат доводи за неправилност на съдебния акт. Доводът за неправилност на решението е аргументиран с доводи, че неправилно първоинстанционният съд е приел, че в случая не се касае до същинско право на преминаване, доколкото ищецът има достъп до имота си от улица “Камакът”, т.е. не е необходимо да влиза през имота на ответника, за да стигне до собствения си имот. Жалбоподателят сочи, че независимо, че имотът на ищеца има лице към

улицата, сградата няма излаз към улицата и за да влезе в нея, той трябва да премине през дворното място на ответника. Жалбоподателят изразява несъгласие с извода на първоинстанционния съд, че по делото не е установено субективно намерение на ищеца да придобие правото на преминаване по давност. Навежда доводи, че от събраните пред първоинстанционния съд доказателства се установява, че в продължение на 10 години единствено жалбоподателят и семейството му преминавали през процесната част от дворното място, за да влязат в къщата. Същите поддържали външната площадка, оставяли там личните си вещи. Ответникът не ползвал процесната част от дворното място. Напротив, същият поставил ограда, като е оставил процесното място за преминаване от ищеца. На следващо място, в жалбата са развити съображения, че съдът е игнорирал влязлото в сила решение по гр. дело № 28084/ 2014г. по описа на СРС, 51- ви състав, с което е прието, че ответникът не е собственик на процесната външна площадка, с размери 1,75м./ 4м., намираща се пред входната врата на двуетажна жилищна сграда и външно стълбище с три стъпала с височина 16 см от южната страна на сградата. В посоченото решение е прието, че независимо, че те се намират в дворното място на ответника, тяхната функционална принадлежност към сградата, собственост на жалбоподателя е определяща за принадлежността им към неговия имот. Жалбоподателят счита, че същото разрешение може да се приложи към процесния случай.

В обобщение, на заявените с жалбата оплаквания, до въззивния съд е отправено искане да отмени решението и да уважи предявения иск. Претендират се разноси за производството.

Въззиваемата страна оспорва жалбата, като в подадения отговор развива доводи, че решението е правилно, с оглед което заявява искане за неговото потвърждаване.

Софийски градски съд, като прецени събраните по делото доказателства, взе предвид наведените във въззивната жалба доводи и възраженията на насрещната страна, приема за установено следното от фактическа страна:

Ищецът извежда субективните си права при твърдения, че е носител на правото на собственост на имот с идентификатор 11884.5615.202, намиращ се в с. Войнеговци, район Нови Искър, а ответникът- на поземлен имот с идентификатор 11884.5615.295. Поддържа, че единственият достъп до сградата му е бил винаги осъществяван чрез прилежащите на тази сграда външна площадка, стълбище и входно антре (намиращи се в имота на ответника). За да влязат в къщата си ищецът и неговото семейство преминавали през малко парче земя с размери 2 м./ 1,10м./ 2м./ 1,10м., което било непосредствено пред външното стълбище и площадка и било част от имота на ответника. Поддържа, че е придобил върху описаната земя право на преминаване през чужд имот, тъй като повече от 1994 години необезпокоявано, явно и несмушавано са преминавали през това малко място, за да влязат в къщата си. Твърди, че от 2003г. в ЗУТ са предвидени способности за учредяване на право на преминаване през чужд имот като самостоятелен институт на ограничено вещно право, като от тогава до сега е преминавал явно, непрекъснато и необезпокоявано през имота на брат си в посоченото пространство. Предвид изложеното, ищецът твърди, че тези действия по естеството си представлявали право на преминаване през чужд имот, което бил придобил по

правото на преминаване през имота на ответника. Сочи, че с нотариална покана рег. № 18114, том IXБ, акт 130 от 18.11.2019г. ответникът му поставил срок, след който ще постави ограда по границата на двата имота, по който начин ще бъде затворен достъпа на ищеца до къщата му ответникът му пречи да упражнява правото му на преминаване през чуждия имот.

В срока по чл. 131, ал. 1 ГПК е постъпил отговор на исковата молба от ответника, с който се оспорва предявения иск като неоснователен и недопустим. Твърди, че в нито един от нотариалните актове, на които се позовава ищецът, не указвали учредено, вписано или поне заявено в негова полза право на преминаване. Поддържа, че в периода от 1973г. до 2001г. българското законодателство не е познавало учредяване на право на преминаване през чужд урегулиран поземлен имот за осигуряване на достъп до собствен урегулиран поземлен имот чрез правна сделка или по давност. Твърди, че не е допустимо придобиване по давност на право на преминаване през недвижим имот в регулация, а ако е било учредено или придобито такова право преди урегулиране на имота, с влизане в сила на дворищно-регулационния план- се погасявало. Сочи, че при безспорно доказаното съществуване на действащ регулационен план, одобрен със заповед, се изключва придобиването по давност на правото на преминаване Твърди, че е ирелевантно обстоятелството, че понастоящем няма друга възможност на ищеца за достъп до имота, тъй като СТЕ по гр. дело № 28084/ 2014г. по описа на СРС, 51- ви състав е посочила, че е „възможно да бъде направен друг вход за сградата на ответника, но следва да се извършат преустройства в първия етаж на сградата му“.

Относно предявения негативен иск твърди, че щом като ищецът не е носител на претендираното право липсвала и хипотеза, при която от ответника, да се изисква поведение, с което да не пречи на ищеца да преминава през него. Искането към съда е да прекрати производството по делото, евентуално да отхвърли предявените икове.

Страните се легитимират като носители на правото на собственост върху процесните поземлени имоти по силата на правна сделка- дарение. От представения н.а. № 8/ 02.03.1994г., т. XXI, дело № 4106/1994г., се установява, че ищецът придобил правото на собственост върху имот, представляващ парцел V- 202, с площ 274 кв.м., намиращ се в кв. 29 на с. Войняговци. От същия н.а. се установява, че ответникът е придобил правото на собственост върху недвижим имот, представляващ парцел II- 202, с площ 274 кв.м., намиращ се в кв. 29 на с. Войняговци.

С решение № 13792/ 30.08.2016г., постановено по гр. дело № 28084/ 2014г. по описа на СРС, 51 състав, е отхвърлен предявения от Б. К. В. против Д. К. В. иск за признаване за установено по отношение на Д. В., че Б. В. е собственик на външна площадка с размери 1,75 метра/ 4 метра, намираща се пред входната врата на двуетажна жилищна сграда със застроена площ 82,6 метра, намираща се в поземлен имот, с идентификатор 11884.5615.295, външно стълбище от 3 стъпала, с височина, 16 см. от южната страна на сградата, входно антре със застроена площ 7,6 кв.м. и размери 1,75 кв.м./ 4,35 кв.м., склад с вход от вътрешния коридор, с площ 3,6 кв.м. и размер 2,85 метра/ 1,25 кв.м. И стълбище, което е развито надясно и води до първия, втория и таванския етаж, с площ 4,55 кв.м. и размери 3,25

метра/ 1,40 метра, които са свързани със сграда, с идентификатор 11884.5615.202.1, намиращ се в поземлен имот, с идентификатор 11884.5615.202, с административен адрес с. Войнеговци, Столична община, район Нови Искър, ул. "Камъкът", но попадащи в поземлен имот, с идентификатор 11884.5615.295, с административен адрес: с. Войнеговци, Столична община, район Нови Искър, ул. "*****", и мазе, с площ 10,65 кв.м., намиращо се в поземлен имот, с идентификатор 11884.5615.295, индивидуализирано по скица, намираща се на л. 80 от делото и обозначено с букви А, Б, С, Д, както и за осъждане на Д. В. да предаде владението върху посочените имоти, като неоснователен. Със същото решение признато за установено по отношение на Д. В., че Б. В. е собственик на мазе, с площ 10,65 кв.м., намиращо се в поземлен имот 11884.5615.295, на основание принадлежност към сградата му, намираща се в същия поземлен имот, индивидуализирана по скица, намираща се на л. 80 от делото и обозначена с А, В, С, Д, представляваща неразделна част от решението.

От представената пред първоинстанционното прозводство нотариална покана се установява, че ответникът в първоинстанционното производство е уведомил ищеца в първоинстанционното производство, че след десет дни ще постави ограда по границата между двата имота, като същата ще бъде изградена изцяло в поземлет имот, с идентификатор 11884.5615.295.

Пред първоинстанционния съд са събрани гласни доказателствени средства-свидетелски показания.

От показанията на св. К.Х. се установява, че свидетелят познава ищеца от 25 години и е посещавал имота му в с. Войнеговци. За да се влезе в къщата, било необходимо да се мине през дворното място, да се заобиколи къщата и да се стигне до площадка и стълби, които се намират на гърба ѝ. Преди години родителите на страните разделили имота между двамата, като на ответника дарили празно място и той си построил къща, а в дворното място на ищеца имало къща. Свидателят уточнява, че входът за къщата на ищеца е само един и винаги в същата се влизало по този начин, още откакто родителите на страните живеели там. Уточнява още, че къщата на ответника имала вход от улицата и от вътрешната страна, откъм двора, докато тази на ищеца- само по описания начин, през външната площадка и стълби. В къщата на ищеца, освен семейството му, живеела и майка му.

От показанията на св. Б.В. се установява, че в къщата на ищеца имало достъп единствено през дворното място и външните площадка и стълби. Сочи, че в къщата на ищеца, освен семейството му, живеела и майка му.

От показанията на св. Р.Д. се установява, че в къщата на ищеца се влизало през площадка и стълби. Това било заварено положение, както била построена къщата от родителите им. Свидетелката твърди, че според нея е възможно ищеца да направи друг вход за къщата. Според нея между страните имало договорка едните да отстъпят от южната страна, другите от северната. Не знае дали ответникът бил пречил на ищеца да влиза в неговата къща и към настоящия момент той и семейството му продължавали да влизат така. Твърди, че често се събирали и обсъждали тези неща, като в името на това синовете им да живеят по- добре, двамата братя се били разбрали така и това било най- логичното нещо. Не знае защо ищецът

се отметнал от уговорката.

От показанията на св. В.К., живуща на семейни начала с ответника, се установява, че границата между имотите на страните се падала точно на самия калкан на къщата. Твърди, че ищецът влизал от северната част, минавал западната част, обикалял къщата си в южната част и влизал от източната част, където било тяхното място.

Съдът счита, че показанията на свидетелите следва да бъдат кредитирани. Същите са последователни, логични и се отнасят до основни факти от предмета на доказване.

От събраните доказателствени средства се установява по непротиворечиво, че достъпът до къщата на ищеца се осъществява през процесните площадка и стълби, като това е било така при разделяне на дворното място и обособяването на процесните УПИ. Съгласно заключението на съдебно-техническата експертиза, е възможно да бъде направен друг вход за сградата на ищеца, след извършване на преустройства в първия етаж на сградата му. Към настоящия момент достъпът до сградата на ищеца се осъществява през имота на ответника. Установява се, че в къщата на ищеца живее и майката на страните. От показанията на св. Д. се установява, че между двамата братя е имало уговорка, касаеща именно границата между имотите.

При така установената фактическа обстановка въззивният съд намира от правна страна следното:

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

Настоящият съдебен състав приема, че първоинстанционното решение е валидно и допустимо.

По правилността на решението съставът на съда приема следното:

Първоинстанционният съд е сезиран с обективно кумулативно съединени иски за установяване, че ищецът е придобил правото на преминаване по давност, с правно основание чл. 124 ГПК вр. чл. 192 ЗУТ и негативен иск с правно основание чл. 109 ЗС.

Относно иска с правно основание чл. 124 ГПК вр. чл. 192 ЗУТ:

Съгласно чл. 55 ЗС, ограничените вещни права, до колкото са предвидени в закона могат да се придобиват чрез правни сделки, по давност и по други начини, предвидени в закона.

Първият спорен въпрос между страните е допустимо ли е да се придобие правото на преминаване по давност. В действащото законодателство липсва обща уредба на сервитутите, каквато е имало в отменения Закон за имуществата, собствеността и сервитутите (ЗИСС), а различните видове сервитутни права се уреждат в отделни закони, едно от които е правото на преминаване, регламентирано в разпоредбата на чл. 192 ЗУТ. Правото на преминаване през чужд поземлен имот представлява поземлен сервитут. Законово определение на поземлен сервитут се дава от разпоредбата на чл. 103, ал. 1 от

Закона за водите. От посочените характеристики на сервитута е видно, че той представлява вещно право, принадлежащо на собственика на един недвижим имот и даващо му ограничена власт върху чужд недвижим имот.

Въззивният съд не споделя извода на първоинстанционния съд, че право на преминаване може да се учреди само върху неурегулиран недвижим имот. При действието на ЗТСУ (отм.) и до изменението на чл. 192 ЗУТ от 2003г., в сила от 25.07.2003г., право на преминаване през чужд урегулиран имот е могло да се учреди временно и по изключение само по административен ред. С изменението на ЗУТ от 2003г. (ДВ, бр. 65) в чл. 192, ал. 1 ЗУТ е предвидена възможността правото на преминаване чрез чужд недвижим имот да може да става с правна сделка между частни правни субекти, като е предвидено, че "правото на преминаване през чужд поземлен имот се учредява с писмен договор с нотариална заверка на подписите", като страни по договора са собствениците на "господстващия" и на "служещия" имот. Така учреденият сервитут е от категорията на доброволните, договорни сервитути, като договорът е правопораждащият юридически факт на сервитутното право на преминаване.

При положителен отговор на въпроса допустимо ли е правото на преминаване да се придобие по давност, следва да се разгледа следващия спорен въпрос между страните, придобил ли е ищецът по давност правото на преминаване върху имота.

Ищецът е обосновал иска си с доводи, че е упражнявал действия покриващи съдържанието на правото на преминаване. От обективна страна владението на ограничено вещно право се характеризира с извършването на фактически действия, които съответстват на съдържанието на това вещното право. Тъй като на практика фактическите действия, които се обективира намерението за своене на вещта и намерението за придобиване на ограничено вещно право на ползване са сходни, при разрешаване на въпроса дали владелецът извършва действия, присъщи само на вещното право на собственост, следва да се има предвид съдържащата се в ЗС правна уредба на същото. Институтът на придобиване по давност на ограничено вещно право на преминаване през чужд имот изисква упражняваната фактическа власт да съответства на съдържанието на това вещно право.

Настоящият състав счита, че извършваните от ищеца действия представляват търпими действия.

Според теорията и съдебната практика търпимите действия са фактически състояния, при които се извършват действия спрямо вещ, без те да произтичат от договор със собственика или владелеца, а се извършват с тяхно съгласие като търпими, т.к. почиват на близки приятелски или други лични отношения. Търпими, според правната теория, са всички онези действия, които представляват според обстоятелствата незначително безпокойство за собственика или владелеца на един недвижим имот, които се извършват с изричното или предполагаемо съгласие на владелеца и за които може да се допусне, че той би търпял да се извършват само поради това от обикновена любезност, добронамереност, гостоприемство, по силата на лични отношения и поради това да се смятат за извършени с неговото съгласие. При преценката дали се касае до търпими действия следва да се отчете,

че в случая се касае до отношения между близки роднини- братя, като този начин на преминаване е бил установен още преживе на наследодателя на страните. На следващо място, следва да се вземе предвид, че от събраните по делото гласни доказателствени средства еднозначно се установява, че в дома на ищеца живее майката на страните, която също преминава през процесната част от имота на ответника, за да влезе в дома си. Изложеното обуславя извод, че в случая се касае до отношения, основаващи се на добронамереност, добросъседство и роднински отношения.

Търпимите действия са действия, а не фактическа власт и по това се различават от държането и от владението, поради което и не могат да служат за основание за придобиване на владение. За преустановяването на търпимите действия е достатъчно едностранното изявление на собственика или владелеца. В т.см. решение № 483 от 11.12.2012г. на ВКС по гр. дело № 493/ 2012г., I г.о.

При положение, че е установено, че в случая се касае до търпими действия, следва да се изследва демонстрирана ли е промяна в намерението от ищеца. Съгласно трайната практика на ВКС, всяка промяна в намерението, с което се упражнява фактическата власт върху един имот, следва да бъде доведена до знанието на неговия собственик- решение № 291/ 09.08.2010 г. по гр. дело № 859/ 2009г. на II г.о. на ВКС и решение № 270/ 20.05.2010г., постановено по гр. дело № 1162/ 2009г. на II г.о. Тези разсъждения се отнасят и за търпимите действия- лицето, което ги осъществява, следва да демонстрира по отношение на собственика настъпилата промяна- че започва да осъществява фактическа власт с намерение за своеене на имота. Промяната в намерението и преобръщането на държането във владение (*interversio possessionis*) не трябва да остане скрита, а трябва да намери външна изява в предприемане на конкретни действия. В решение № 12 от 19.02.2014 г. по гр. д. № 1840/2013 г. на ВКС, I г.о., решение № 291/9.08.2010 г. по гр. д. № 859/2009 г. на II ГО на ВКС и в решение № 270/20.05.2010 г., постановено по гр. д. № 1162/2009 г. на ВКС, II г.о е прието, че в хипотеза, при която фактическата власт върху недвижим имот е придобита на правно основание и липсва уведомяване на собственика за промяна на намерението на държателя и трансформирането му в недобросъвестно владение, презумпцията по чл. 69 ЗС не намира приложение. Презумпцията по чл. 69 ЗС намира приложение само когато по естеството си фактическата власт върху имота представлява владение още от момента на установяването си. Същото разрешение се прилага и когато са налице търпими действия върху имота. За да промени държането във владение държателят трябва да демонстрира промяна в намерението за своеене на имота, която открито да демонстрира спрямо собственика. Тези разсъждения се отнасят и за търпимите действия- лицето, което ги осъществява, следва да демонстрира по отношение на собственика настъпилата промяна, че започва да осъществява фактическа власт с намерение за своеене на имота. Трансформирането на търпимите действия във владение за себе си следва да бъде изразено в изрични недвусмислени действия. Решителен отказ на ответника ищецът да преминава през имота му би имало при отказ ищецът да бъде допуснат до процесната част от имота на ответника. Настоящият състав счита, че такава промяна е демонстрирана едва през 2014г., когато ответникът по настоящия иск е предявил

ревандикационен иск за процесната площадка и външни стълби, и с това е изразил несъгласието си ищецът да преминава през имота, а последният е продължил да извършва тези действия. Преди това промяната в намерението на ищеца не е намерила външен израз. От 2014г. до предявяване на настоящия иск не е изтекъл предвидения в разпоредбата на чл. 79 ЗС десетгодишен срок. В т.см. решение № 41/26.02.2016г. по гр. дело № 4951/2015г. на I г.о. на ВКС; решение № 291/ 09.08.2010г., постановено по гр. дело № 859/2009г. на II г.о. на ВКС; решение № 270/ 20.05.2010г., постановено по гр. дело № 1162/2009г. на II г.о. на ВКС.

Следва да се посочи, че владението не може да бъде съмнително, а то е такова винаги когато не може да се определи със сигурност дали владелецът упражнява търпими действия или дали има намерение да упражнява поземлен сервитут. След като в случая при така сложилите се роднински отношения между братята и данните, че между тях е съществувала уговорка, то следва да се приеме, че посоченият по- горе признак на владението- несъмнителност, липсва. Освен това владението не може да се упражнява тайно по отношение на този, на когото се противопоставя. Чрез него трябва да се демонстрира по недвусмислен начин намерението на владелец, че упражнява поземлен сервитут. То не може да има действие спрямо лицето по отношение, на което съществува скритостта, тъй като е недопустимо да се черпят права докато този, на когото се противопоставят, не може да се защити.

Следва да се посочи и, че съгласно заключението на съдебно- техническата експертиза, е възможно да бъде направен друг вход за сградата на ищеца, но следва да се извършат преустройства в първия етаж на сградата му. Необходимостта от учредяване на сервитутно право произтича от необходимостта да се достигне до имота и същият да се използва по предназначение. В конкретния случай ищецът има достъп до собствения си имот, но доколкото старата сграда е построена на самата регулационна линия, за да влезе в къщата си използва част от имота на ответника, което не може да обуслови възникване на сервитут.

Относно негаторния иск с правно основание чл. 109 ЗС.

По предявения иск с правно основание чл. 109 ЗС в тежест на ищеца е да докаже, че е титуляр на ограничено вещно право на преминаване и че ответникът лично или чрез друго ограничава или засяга упражняването на ограниченото му вещно право.

Доколкото сервитутът представлява ограничено вещно право, по аргумент на чл. 111 ЗС, собственикът на господстващия имот може на основание чл. 109 ЗС да иска преустановяване на всяко неоснователно действие, което му пречи да упражнява своето сервитутно право. Конкретиката на случая сочи, че ищецът не е титуляр на ограничено вещно право на преминаване, поради което и за него не е налице защитимо право. Настоящата инстанция споделя извода на първоинстанционния съд, че изпращането на нотариална покана от страна на ответника, че възнамерява да изгради ограда, не може да се възприеме като действие, което би ограничило правата на ищеца, доколкото не се установява същата да е изградена и не може да бъде извършена преценка дали евентуално нейно изграждане би довело до затваряне на входа към къщата му. По делото е установено, че ищецът и неговото семейство използват именно процесните стълбище и площадка за

влизане в къщата си, тоест не е възпрепятстван от страна на ответника да влиза в собствената си къща. От събраните доказателства не се установи ответникът да е забранявал, респ. да е възпирал ищеца от използване на стълбите и площадката, или да е създавал пречки за това.

Първоинстанционният съд е достигнал до същия правен извод, ето защо съдебният акт следва да се потвърди.

По разноските за въззивното производство:

Разноски се следват само на въззиваемият доколкото въззивната жалба е неоснователна. Претендират се такива в размер на 800 лева- за заплатено адвокатско възнаграждение.

Относно направеното от въззивницата възражение за прекомерност:

Основният критерии при преценката за това дали размерът на адвокатското възнаграждение е справедлив и обоснован е фактическата и правна сложност на делото.

Фактическата сложност на едно производство се определя както от наличието на множество факти, които следва да се установят, така и от спецификата на доказателствените средства, които се ползват, за да се установят релевантните обстоятелства или от предмета и обсега на доказване, включително когато последното се провежда по индиции.

Правната сложност на гражданското производство е обусловена от приложимостта на релевантната правна уредба на материалните правоотношения. Когато приложимият закон е уреден в юридически актове от различен ранг, респ. в законодателство, което е наднационално това само по себе си обуславя правната сложност на делото. Последната може да бъде обусловена и от други фактори, като наличието на множество искове или множество жалби, необходимостта от ползване на специфични производства – напр. при отправяне на преюдициално запитване.

Когато съдът прави преценката си за това, дали едно производство представлява фактическа и правна сложност трябва да се вземе предвид и поведението на процесуалния представител на страната, извършените от него процесуални действия, както и тяхната релевантност за изясняване на делото от фактическа страна, съответно развитата процесуална активност по обосноваване на поддържаната позиция от правна страна. Съдът, като съобрази, фактическата и правна сложност на делото, осъществената защита от страна на адвоката, събраните доказателства, обстоятелството, че производството пред въззивната инстанция е приключило в две заседание, като пред настоящата инстанция е изслушана съдебно-техническа експертиза, счита, че договореният размер на възнаграждението в размер на 800 лева съответства на фактическата и правна сложност на делото и възражението за прекомерността му е неоснователно.

Така мотивиран, Софийски градски съд

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА решение от 03.09.2021г., постановено по гр. дело № 15556/ 2020г. по описа на Софийския районен съд, 31 състав.

ОСЪЖДА Д. К. В., с ЕГН ***** да плати на Б. К. В., с ЕГН ***** сумата 800 лева (осемстотин лева), представляваща направени във въззивното производство разноски за адвокатско възнаграждение.

РЕШЕНИЕТО подлежи на обжалване с касационна жалба пред ВКС в едномесечен срок от връчването му, при условията на чл. 280, ал. 1 и ал. 2 ГПК.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____