

# РЕШЕНИЕ

№ 29

гр. Златоград, 21.04.2022 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**РАЙОНЕН СЪД – ЗЛАТОГРАД** в публично заседание на двадесет и четвърти март през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Динко К. Хаджиев

при участието на секретаря Фиданка Ал. Етимова  
като разгледа докладваното от Динко К. Хаджиев Гражданско дело №  
20215420100225 по описа за 2021 година

За да се произнесе, взе предвид следното:

Предявен е иск с правно основание чл. 124, ал. 1 ГПК.

Постъпила е искова молба от „Б.“ ЕООД, ЕИК ., със седалище и адрес на управление гр. З. ул. „Х. Б.“ № ., обл. С., представлявано от едноличния собственик на капитала и управител А. К.М., чрез адв. Н. Д. срещу О. – З., Булстат. представлявана от Кмет М. М. Я., със седалище и адрес на управление: гр. З., обл. С. ул. „С. С.“ № ..

В исковата си молба управителят сочи, че по силата на НА за покупко-продажба на недвижим имот № ., Том., рег. № ., Дело № .г. по описа на Нотариус М. Д., рег. № ...на НК, с район на действие района на РС – З., вписан в Службата по вписвания гр. З., с вх.рег. № ./.. г., Акт № .., том .., дело № ./..г., партидна книга: том ., стр. ., представляваното от него търговско дружество „Б.“ ООД, сега ЕООД, считано от 01.06.1999 г. е получило владението и е собственик на „земя с площ 30526 кв.м., находяща се в промишлената зона на гр. З., при граници: на север - улица; на изток - земеделска земя; на запад - земеделска земя; на юг - горски фонд. Към нотариалния акт е приложена скица от кадастралния план, заверена от О.З.. Площта на терена от 30526 кв.м. е оцветена в жълто върху скицата, която на 03.08.1999 г. е заверена в отдел „ТРС“ при ОБА-З.. Отбелязано е, че се издава по нотариален акт № 52, рег. № 960, Дело № 312 от 1999 г. Земята е придобита от търговското дружество „Д.В.“ ООД в ликвидация, което е било със 75 % държавна собственост и 25 % частна собственост.

Със Заповед за одобряване на КККР № РД-18-75/15.07.2008 г. на

Изпълнителния директор на АГКК от посочената по-горе площ 30526 кв.м., е отделена площ от 889,18 кв.м. (890 кв.м.) и е образуван ПИ с идентификатор 31111.36.299 гр. 3... За този имот, О.З. е съставила Акт № .... г. за частна общинска собственост. Така образуваният ПИ е актуван със Заповед № . г. на Кмета на О. З. При съставянето на акта за частна общинска собственост (АЧОС), като правно основание е посочен чл. 2, ал.1, т.1 от Закона за общинска собственост и §42 от ПЗР на ЗИД на ЗОС. Поземленият имот е идентифициран като ПИ с № 36.299, кв.149 по ПУП на гр. 3. с обща площ 889,18 кв.м., при граници на имота: на север - улица; на изток - имот на „Б.“; на юг - речно корито; на запад - улица. Като бивш собственик е посочен „държавата“.

Твърди, че собственикът на имота „Б.“ ЕООД не е давал съгласие от имота му да се отделя площ и образува друг имот, който да бъде записан на името на О. - З.. Считано от 01.06.1999 г. имотът е владян в неговата цялост, включително и новообразувания ПИ с идентификатор 31111.36.299 от „Б.“ ЕООД. Тази площ от новообразувания ПИ се е ползвала и се ползва от „Б. ЕООД, като паркинг за леки и товарни автомобили, собственост на търговското дружество и частни автомобили обслужващи същото. Имота никога не е владян от О.- З. или друго физическо, или юридическо лице. Към настоящия момент само документално е записано в кадастъра, че ПИ с идентификатор 31111.36.299 е общинска собственост.

Според ищеца, О. З. няма доказателства, които да констатира осъществяването на посоченото в АЧОС № 530, придобивно основание по чл. 2, ал.1, т. 1 от ЗОС и §42 от ПЗР на ЗИД на ЗОС. Собствеността върху посоченият имот в АЧОС не е преминала в патримониума на О. З. по реда на §42 от ПЗР на ЗИД на ЗОС с факта на издаване на Заповед № 146/02.04.2008 г. на Кмет на О. З., нито наличието на друго предвидено от закона правно основание за придобиване на собствеността.

Процесният имот е бил включен в активите на „Д. В.“ ООД в ликвидация, което било със 75 % държавна собственост и 25 % частна собственост. По силата на цитираната разпоредба на ЗДС, чл. 2, ал.4, имотите и вещите на търговското дружество, не са държавна собственост, поради което не са могли да бъдат основание за придобиване от О. - З., на посоченото правно основание по чл. 2, ал.1, т. 1 от ЗОС и §42 от ПЗР на ЗИД на ЗОС.

Ответникът О. З.в отговора на исковата молба оспорва предявения иск, като твърди, че към момента на сделката - 01.06.1999 г. няма отреден самостоятелен имот по действащата кадастрална карта. Скицата е изчертана по-късно, а именно на 03.08.1999 г. Процесният имот е попълнен в действащия кадастрален план едва през 2008 г. и е собственост на общината.

**Като взе предвид изложеното в исковата молба и събраните по делото доказателства съдът прие за установено следното:**

С Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № ., Том . рег. № ., Дело № . г. по описа на Нотариус М. Д.рег. № .на НК, с район на действие района на РС – З., вписан в Службата по вписвания гр. 3., с вх.рег. .

г., Акт № ., том . дело № . г., партидна книга: том .стр. .Б.“ООД, представлявано от управителя С. С.Б. е закупило от „Д. В.ООД – в ликвидация, чрез ликвидатора А. Б. Д. следният недвижим имот: земя с площ 30526 кв.м., като са описани и построени сгради. Посочено е, че при съставяне на акта е приложена и скица, която обаче не е индивидуализирана. Ищецът е приложил по делото скица, която обаче е издадена на 03.08.1999 г. В долния десен край на скицата е изписан текст, че е заверена в отдел „ТРС“, но не е посочено, кога е изписан този текст като дата, поради което съдът не приема, че това е скица, послужила за издаване на нотариалния акт. Приложена е и Скица от АГКК, в която процесният имот е означен с кратък номер 299 и е повдигнат в лилав цвят. „Б.“ООД е претърпяло промяна, която е отбелязана в търговския регистър, като същото е променено на „Б.“ЕООД с едноличен собственик на капитала А. К. М., който е и управител.

Със Заповед № 9/10.04.2000 г. на Кмет на о. З. е попълнен КРП на гр. З., с границите на имоти пл. № 2464, 2465, 2466, 2467 и 2468. Преди това е съставен Констативен акт за непълноти и грешки. В разписния лист, имот № 2464 е записан на О. З., а останалите имоти са записани на „Б.“ООД. На заинтересованите е обявено с обявление за извършеното попълване. Със Заповед № 3/17.01.2001 г. на Кмет на о. З.е извършено попълване на кадастралния план на града промишлената зона за отреждането на терен за пречиствателна станция с границите на имоти: пл. № 2478 и 2480.

Със Заповед № 146/02.04.2008 г. на Кмет на община З. е одобрено попълване на действащия кадастрален план на З., кв. 149 на новообразувания ПИ с нов кадастрален номер 36299 с обща площ 889.18 кв.м. Посочено е, че в разписната книга към плана, имотът се записва на община З.. Границите на ПИ са: на изток – имот на „Б.“; на запад – улица; на север – улица и на юг – речно корито. Към заповедта е приложена скица-проект за попълване на имота. Приложен е Констативен протокол, от който се установява, че заповедта е съобщена на заинтересованите и в законния 14-дневен срок няма постъпили възражения. Същата е влязла в законна сила на 17.04.2008 г.

Горните обстоятелства се установяват и от приложеното удостоверение за регулационно положение.

Като свидетели по делото са разпитани Д. Х.П. и В. П.К..

Съдът дава вяра на показанията на разпитаните свидетели, тъй като те не влизат в противоречие помежду си, а и с останалите, събрани по делото доказателства.

От показанията на свидетелите, съдът прие за установено, че дружеството-ищец е закупил от бившия военен завод по-късно с наименование „Д. В.“ имоти. Според свидетелите и паркингът, който е към входа на завода е част от сделката. Този паркинг се е ползвал и преди, и сега от служителите на фирмата. Осветлението на паркинга се плаща от дружеството-ищец, както и поддръжката. Паркингът е строен от „Д. В.“ и общината не е ходила да поддържа същия.

По делото е назначена и изпълнена съдебно-техническа експертиза от

в.л. инж. М.Т..

Съдът приема заключението на вещото лице, като обективно, компетентно и пълно.

От същото приема за установено, че в описания нотариален акт няма данни за имот с пл. № по одобрен кадастрален и регулационен план на гр. З. с установени кадастрални граници, т.е. границите на имота не са нанесени в плана на гр. З.. В използваните документи при съставяне на нотариалния акт е описана скица без номер дата. При направената справка в нотариалната кантора в гр. З. и Служба по вписвания - гр. З., вещото лице е установило, че нотариалното дело не се пази.

От направената от него проверка в О. З. се установило, че за описания в нотариален акт №.лист 7 от делото), том ., рег. №., Дело № .от .г. имот с площ 30526 кв.м. към момента на издаването на нотариалния акт, няма попълнен със Заповед имот с установени граници и планоснимачен номер.

Съгласно § 1 от ДР на ЗКИР „площ“ е площта, определена въз основа на геодезическите координати на точките, определящи граници на поземлени имоти, и на сгради.

С оглед на гореизложеното не може еднозначно да се определи дали процесният имот с площ 890 кв.м. е част от имот с площ 30526 кв.м., закупен от ищеца с нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № ., том ., рег. № ., дело № . от . г., вписан в Служба по вписванията под вх. рег. № ., Акт №., том ., Дело . г.

Със Заповед №9/10.04.2000 г. на Кмет на община З. се попълва КРП гр. З.с границите на имоти пл. №2464, 2465, 2466, 2467, 2468, съгласно констативен акт за непълноти и грешки от 04.04.2000 г. В констативния акт за непълноти и грешки е описано, че имоти пл. №2465, 2466, 2467, 2468 се нанасят на „Б.” ООД.

Със Заповед №3/17.01.2001 г. е попълнен кадастралния план на гр. З. - промишлена зона за отреждане на терен за „Пречиствателна станция гр. З.“ с граници на имот пл. №2478 пл. №2480, съгласно Решение на АГК от 07.2000 г. и Констативен акт от 15.01.2001 г. В констативен акт за непълноти и грешки имот пл. №2478 е записан на „Б.“ ООД.

**Процесният имот с площ 890 кв.м. не попада в границите на имоти пл.№№ 2464, 2465, 2466, 2467, 2468,2478,2480 по гореописаните заповеди.**

Със Заповед № 146/02.04.2008 г. на Кмет на о. З. е попълнен кадастралния план на гр. З., кв. 149 с граници на новообразуван поземлен имот с нов кадастрален № 36.299 с площ 889 кв.м.

С Акт №... г. за частна общинска собственост, вписан в Служба по вписванията под вх. рег. №., Том ., Дело. г. е актуван за общинска собственост поземлен имот с № 36.299, кв. 149 по ПУП на гр. З. с обща площ 889.18 кв.м., попълнен със Заповед № 146/02.04.2008 г. на Кмет на община З..

Приложената скица на лист №8 на делото е издадена след съставянето на нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот №. том . рег. №.,

Дело №. от . г. Повдигната в жълто площ е затворена в рамковото оформление на скицата, което е некоректно.

Съгласно чл. 24, ал.2 от ЗКИР „Поземлен имот е част от земната повърхност, включително и тази, която трайно е покрита с вода, определена с граници съобразно правото на собственост“. В заключение вещото лице сочи, че, с оглед на направените констатации, еднозначно не може да се определи дали процесният имот с площ 890 кв.м. е част от имот с площ 30526 кв.м., закупен от ищеца с нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот №., том ., рег. № ., дело №. от .г., вписан в Служба по вписванията под вх. рег. №. Акт № ., том ., дело 310/1999 .г., поради липса на графични данни за имот с площ 30526 кв.м.

В съдебно заседание вещото лице поддържа заключението си и уточнява, че към момента на сделката за спорното място е нямало действащ план. Не е ясно дали въобще спорното място е в урбанизираната територия.

**Като взе предвид установеното, съдът направи следните правни изводи:**

**Предявеният иск** е неоснователен и недоказан и като такъв следва да бъде отхвърлен.

С Тълк. решение № 8/27.11.2013 г. на ВКС по тълк. д. № 8/2012 г., ОСГТК са дадени задължителни указания към съдилищата относно това, кога е налице правен интерес от предявяване на отрицателен установителен иск за собственост и как се разпределя доказателствената тежест.

ВКС е посочил, че при отрицателният установителен иск за собственост ищецът следва да наведе твърдения, за накърнено негово право на собственост т.е. да установи наличието на такова накърнено свое материално право, което се нуждае от защита. Ако е направил това искът е допустим. По-нататък обаче се поставя и въпроса за доказателствената тежест. ВКС възприема принципа, че всяка страна, независимо от процесуалното си качество следва да установи фактите и обстоятелствата, на които основава своите искания или възражения. При отрицателния установителен иск за собственост ищецът доказва твърденията, с които обосновава правния си интерес. Той следва да установи наличието на свое защитимо право, засегнато от правния спор, като докаже фактите, от които то произтича. В противен случай, ищецът ще бъде освободен от това да доказва каквото и да било претендирано от него право върху вещта. Единствено ответникът ще е длъжен да доказва съществуването на отричаното от ищеца право на собственост, докато ищецът ще се задоволи само с възраженията си, че такова право не е възникнало или е било погасено.

По въпроса за доказателствената тежест по такъв вид искове има произнасяне и на СГС – Решение № 260057/05.2021 г. по в.гр. д. № 11486/2018 г. В това решение СГС приема, че ищецът трябва да докаже юридическите факти, които пораждаат правния му интерес. При това положение **в негова тежест е да докаже** правопораждащият правото му на

собственост юридически факт. Ответникът следва да докаже, от своя страна правото на собственост върху процесния недвижим имот.

В настоящият случай по делото дружеството ищец „Б.“ ЕООД навежда твърдения, че е станало собственик на процесната площ от 889.18 кв.м. въз основа на покупко-продажба с посочения НА от 1999 г. Сочи, че тази площ е част от площта на големия имот с площ 30 526 кв.м., като процесната площ била отделена от по-голямата. Позовава се също на давностно владение за придобиване на процесната площ.

Ответникът се легитимира, като собственик въз основа на издадения Акт за частна общинска собственост.

Съдът намира, че въз основа на съставения НА не се установява, че процесната площ е част от цялата площ от 30 526 кв.м. Към момента на изповядване на сделката, въпреки че е посочено, че е била приложена скица, такава липсва. Приложената скица е от по-късна дата – 03.08.1999 г. При това положение не е било ясно, къде точно е разположен продадения имот, още повече, че той не е бил нанесен и в кадастралния план. В този смисъл е СТЕ на вещото лице М.Т.. По-нататък в заключението си вещото лице е категорично, че процесния имот с площ 890 кв.м., не попада в имотите, обозначени с номера 2465, 2466, 2467, 2468, 2478 и 2480. Не попада и в общински имот № 2464.

При това положение твърдението на ищеца, че е собственик на процесните 889.18 кв.м., въз основа на покупко-продажба остава недоказано.

През 2008 г. е съставен Акт за частна общинска собственост, който до оборването му доказва, че процесният имот е общинска собственост. Освен това, с това си действие, именно актуване на процесния имот, дори да се приеме, че ищецът е започнал да владее от 1999 г. процесният имот, то десет годишната давност е прекъсната.

През 2008 г. кадастралния план (действащият) е попълнен с границите на новообразувания имот кадастрален № 36.299, кв. 149, като заповедта е влязла в сила и е съставен АЧОС, т.е. липсва обжалване.

След като имотът е актуван, като частна общинска собственост, то е налице забрана за придобиване по давност на такъв имот. При това положение и второто основание за придобиване на собствеността върху процесния имот от ищеца не е осъществено.

Спорният имот е възможно да е бил част от държавното предприятие „Д.в.“, но няма категорични доказателства за това. Ако е бил собственост на държавното предприятие при продажбата на имот с площ 30 526 кв.м. спорният имот е останал непродаден. След прекратяване на дружеството спорният имот е останал държавна собственост, тъй като не е продаден. С оглед на това, че няма попълване на двата имота в кадастралната карта в случая се говори само до степен на вероятност и поради това по вероятно изглежда хипотезата спорната част въобще да не е била в активите на „Д. в.“ ООД с оглед на посочването, че предишен собственик на имота е държавата. Поне това е описано в акта за частна общинска собственост, чиято

доказателствена сила не е оборена.

Съдът намира, че процесният имот е станал общинска собственост въз основа само на чл. 2, ал. 1, т. 1 от Закона за общинската собственост, но не и въз основа на параграф 43 от ПЗР на ЗИД на ЗОС. Това е така, защото по силата на параграф 7 от допълнителните разпоредби на Закона за собствеността (д.в. бр. 26/2000 г.), с влизането в сила на този закон преминават в собственост на общините и следните държавни имоти, а именно (съгл. т.6) обектите на общинската инфраструктура с местно значение предназначени за търговско обслужване. Спорният имот се намира точно в промишлената зона. Би могло да се приеме, след като той се ползва за паркинг, че е станал общинска собственост и въз основа на т. 4, която посочва като общинска собственост и обществените паркинги в селищата.

По този начин съдът намира, че ответникът доказва, че е собственик на спорния имот макар и с неточна правна квалификация в АЧОС. Както се посочи по-горе съставеният по съответния ред акт има доказателствена стойност за отразеното в него.

Дори ищецът да е владял спорните 889.18 кв.м., които са частна общинска собственост, то той не е станал собственик поради обявения мораториум за придобиване по давност на имоти частна държавна и общинска собственост още през 1996г.

Всичко гореизложено обуславя извод за отхвърляне на предявения иск.

С оглед изхода на делото, ищецът ще следва да заплати на ответника възнаграждение за юрисконсулт в размер на 150,00 лева.

**ВОДИМ** от гореизложеното, съдът

## **РЕШИ:**

**ОТХВЪРЛЯ** предявения иск, с правно основание чл. 124, ал. 1 от ГПК от „Б.“ ЕООД, ЕИК ., със седалище и адрес на управление гр. З., ул. „Х. Б.“ № ., представлявано от управителя А. К. М., чрез адв. Н. Д., със съдебен адрес гр. З., бул. „Б.“ № ., ет., офис ., адв. Н. Д., срещу О. – З., Булстат ., със седалище и адрес на управление гр. З., ул. „С. С.“ № ., представлявана от кмета М.М. Я., с който иск „Б.“ ЕООД моли съдът да признае за установено срещу О. – З., че О. - З. не е собственик на ПИ с идентификатор 31111.36.299 по КККР на гр. З., одобрена със заповед РД – 18-75 от 15.07.2008 г. на Изп. директор на АГКК – С., находящ се в гр. З., с трайно предназначение на територията „урбанизирана“, с начин на трайно ползване ниско застрояване, с площ на имота 890 кв.м., при граници: на север - улица; на изток - имот на „Б.“ ЕООД; на юг – речно корито; на запад – улица, като неоснователен и недоказан.

**ОСЪЖДА** „Б.“ ЕООД, да заплати на О. – З., сумата **150,00** лв. - разноски за юрисконсулт.

**РЕШЕНИЕТО** подлежи на въззивно обжалване пред О. с. - С. в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Съдия при Районен съд – Златоград: \_\_\_\_\_Д.Х.\_\_\_\_\_