

РЕШЕНИЕ

№ 15

гр. Златоград, 18.02.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – ЗЛАТОГРАД в публично заседание на осми февруари през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Динко К. Хаджиев

при участието на секретаря Роска С. Юрчиева
като разглежда докладваното от Динко К. Хаджиев Гражданско дело №
20215420100229 по описа за 2021 година

За да се произнесе, взе предвид следното:

Предявен е иск с правно основание чл. 124, ал. 1 ГПК и чл. 26, ал. 1 ЗЗД.

Постъпила е искова молба от Л. Р. Т., ЕГН ***** с адрес: обл. С., общ. Н., ул. „Ш.А.“ № *, чрез пълномощник адв. Д. К. - АК- С., със съдебен адрес гр. С., ул. „Б.“ № * **против** Община - Н., ЕИК * с адрес гр. Н., ул. „А. С.“ № *, представлявана от Б.Р.К. - Кмет на Община - Н. и А. Р. Т., ЕГН ***** с адрес гр. Н., ул. „Ш. А.“ № *, с правно основание чл. 124, ал. 1 ГПК и чл. 26, ал. 1 ЗЗД.

В исковата молба ищецът, чрез пълномощника си адв. К. твърди, че е един от наследниците на Ш. Р.Т. и Р. А. Т. Останалите наследници са брат му А. Р. Т. и сестра му З. Р.Т. Сочи, че след смъртта на родителите си, последните им оставили в наследство поземлен имот с пл. № 1103, кв.103 по плана гр. Н., одобрен със Заповед № РД-23/12.01.1987 г., ведно с построената в имота триетажна жилищна сграда. Поземленият имот с пл. № 1103, кв.103 е с площ 878 кв.м. и участва в образуването на УПИ XVI-1103, кв.103 по ПУП на гр. Н., който е с площ 769,74 кв.м., при граници: изток, югоизток - ПИ 1102 (УПИ XIV-1102 на Л. А. Х. и М. Е. К., и УПИ XV-1102 на З.А.Д.) и улична регулация с о.т. 917-918; северозапад - ПИ 1104 (УПИ XVII -1104, 1105 на Р. И.Р.) и ПИ 1105 (УПИ XVII -1104, 1305 на Р. С. Д. и З.Б.Д.); югозапад - улична регулация с о.т. 910-911 (скица №53/20.02.2017 г., Скица № 93/19.04.2021 г. и удостоверение за регулационно положение № 66 с изх.094-

00-387/27.04.2021 г.). Имотът е с неуредени регулационни сметки и е идентичен с част от поземлен имот пл. № 973, кв. 94 (парцел УПИ XIII-973) по плана на гр. Н., утвърден със Заповед № 35/29.04.1974 г., видно от скица-извлечение на парцел № XIII-973, кв. 94 по плана на гр. Н. от 1974 г., актуална към 03.12.1984 г. По разписния лист към плана от 1974 г., имот пл. №973 е записан на името на майка им Ш. Р.Т., а по разписния лист към плана от 1987 г. имот пл. № 1103 е записан на името на баща им Р. А. Т. Този имот е владян от родителите им, а след тяхната смърт и от тях - техните наследници явно, публично, спокойно и необезпокоявано от никого със съзнанието за единствени и изключителни собственици на имота.

Твърди, че на основание давностно владение, считано от 29.04.1974 г., те техните наследници - Л. Р. Т., А. Р. Т. и З. Р. Т. са собственици при равни права, по 1/3 ид. част на описания недвижим имот - поземлен имот с пл. №1103, кв.103 по плана гр. Н. и построената в него триетажна жилищна сграда, от която всеки от наследниците ползва в режим на етажна собственост по един самостоятелен етаж и съответните идеални части от общите части на сградата.

Твърди, че с Договор за продажба на недвижим имот - частна общинска собственост № 6/15.03.2021 г., вписан в Служба по вписванията - З. с вх.№209/17.03.2021 г., акт №174. том I, дело №126/2021 г., дв.вх.рег.№207, Община Н. като продавач е прехвърлила на А. Р. Т. правото на собственост върху общински имот, представляващ 1/2 идеална част от УПИ XVI-1103, кв.103 с площ 384,87 кв.м. по ПУП на гр. Н. от 1987 г., като целият имот е с площ от 769,74 кв.м., при граници на имота: на изток граничи с УПИ XIV-1102 и с улична регулация с о.т. 917-918; на югоизток граничи с УПИ XV-1102; на северозапад граничи с УПИ XVII -1104, 1105; на югозапад граничи с улична регулация с о.т. 910-911.

Този договор е представен от ответника А. Р. Т. по гр.д.№ 179/2020 г. по описа на РС - З., което е с предмет „разпределяне право на ползване на УПИ XVI-1103, кв. 103 по плана гр. Н.“, като претендира дял за право на ползване 4/6 ид.ч., а дела на Л. Р. Т. и З.Р. Т. е определен по 1/6 ид.ч. на всеки от тях.

Твърди, че в случая Договор за продажба на недвижим имот - частна общинска собственост № 6/15.03.2021 г. е недействителен и не установява право на собственост върху 1/2 идеална част от УПИ VIII - 338, кв. 35 по плана на гр. Н. в полза на А. Р. Т.. Поради това и претенциите му за разпределяне право на ползване, като претендира дял от 4/6 ид.ч. от УПИ XVI- 1103, кв.103 по плана гр.Н. са неоснователни.

Към датата на сключване на договора - 15.03.2021 г., Община Н. не е била собственик на поземлен имот пл.№ №1103, кв.103 с площ 878 кв.м., нито на УПИ XVI-1103, кв.103 по ПУП на гр. Н., с площ 769,74 кв.м., който е част от този поземлен имот и не е могла да прехвърли вещ, която не притежава.

Твърди също така, че договорът за продажба на недвижим имот - частна общинска собственост № 6/15.03.2021 г. е нищожен на основание чл.26, ал.1 ЗЗД, тъй като е сключен в противоречие и при заобикаляне на

закона - чл. 35, ал.1 и ал.3 ЗОС и чл.48, ал.2 от Наредба №2 за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, приета с Решение № 49/30.10.2017 г. на Общински съвет - Н.

На следващо място сочи, че продаденият имот не е индивидуализиран в съответствие с изискванията на закона. Съгласно чл. 24, ал. 2 и чл.27 от ЗКИР, поземлен имот е част от територията и негови основни кадастрални данни са: идентификатор; граници и площ, определени с геодезическите координати на определящите ги точки; трайно предназначение на територията, начин на трайно ползване, адрес.

Предвид изложеното и на основание чл.124, ал.1 ГПК и чл.26, ал.1 ЗЗД за ищеца възниква правен интерес от завеждане на настоящия иск, тъй като неоснователно се оспорва обема на правото му на собственост върху поземлен имот пл. № 1103, кв.103, част от който е УПИ XVI-1103, кв.103 по ПУП на гр. Н. Ответникът А. Р. Т. неоснователно претендира да е собственик на 4/6 ид.ч. от УПИ XVI-1103, кв.103 по плана гр.Н. Неговият праводател Община - Н. не е бил собственик на този имот към нито един момент, включително и към момента на съставяне на Акт за частна общинска собственост № 1355/15.06.2021 г., и не е могъл да прехвърли 1/2 идеална част от УПИ XVI-1103, кв.103 с площ 384,87 кв.м. по ПУП на гр. Н. от 1987 г., тъй като не притежава такива права.

С оглед изложеното моли, съдът да постанови решение, с което:

1. Да признае за установено по отношение на ответниците, че сключеният между тях Договор за продажба на недвижим имот - частна общинска собственост № 6/15.03.2021 г., вписан в Служба по вписванията - З. с вх.№209/17.03.2021 г., акт №174, том I, дело №126/2021 г., дв.вх.рег.№207, с който е извършена продажба на недвижим имот частна общинска собственост по АЧОС № 1355/15.06.2021 г., а именно: 1/2 идеална част от УПИ XVI-1103, кв.103 с площ 384,87 кв.м. по ПУП на гр.Неделино от 1987 г., като целият имот е с площ от 769,74 кв.м., при граници на имота: на изток граничи с УПИ XIV-1102 и с улична регулация с о.т. 917-918; на югоизток граничи с УПИ XV-1102; на северозапад граничи с УПИ XVII -1104, 1105; на югозапад граничи с улична регулация с о.т. 910-911 е нищожен като сключен в противоречие и при заобикаляне на закона;

2. Да признае за установено по отношение на ответника Община -Н., ЕИК *, с адрес: гр. Н., ул. „А. С.” № *, представлявана от Б.Р.К. - Кмет на община Н., че не е бил и не е собственик на УПИ XVI-1103, кв.103 или идеални части от него, представляващ част от поземлен имот пл. №1103, кв.103 по ПУП на гр. Н.;

3. Да признае за установено по отношение на ответника А. Р. Т., ЕГН *****, с адрес: гр. Н., ул. „Ш.А.“ № *, че към момента на предявяване на исковата молба не е собственик на 4/6 ид.ч. от УПИ XVI-1103, кв. 103 по плана гр.Н., представляващ част от поземлен имот пл. № 1103, кв.103 по ПУП на гр. Н..

В съдебно заседание, чрез адв. К., ищецът поддържа исковете и моли

да бъдат уважени.

Ответникът Община - Н., редовно призована, не изпраща представител в съдебно заседание и не взема становище по предявените иски.

Ответникът А.Т., чрез пълномощника си адв. Е.В. признава иска. Сочи, че отразеното в исковата молба отговаря на фактическото положение между страните по спора, но заявява, че с поведението си не е дал повод за завеждане на делото и поради това не следва да бъде ангажирана отговорността му за разноските. Прави възражение за прекомерност на адв. възнаграждение на ищеца.

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

След смъртта на Р. А. Т. са останали като негови наследници Л. Р. Т., А. Р. Т. и З. Р.Т., което се установява от приложеното по делото удостоверение за наследници. Л. Р. Т., А. Р. Т. и З.Р.Т. са законни наследници и на Ш. М. Т., което се установява от приложеното удостоверение за наследници.

С Договор за продажба на недвижим имот, частна общинска собственост № 6/15.03.2021 г., Община - Н. е продала на А. Р. Т. 1/2 идеална част от УПИ XVI-1103, кв.103 с площ 384,87 кв.м. по ПУП на гр.Н. от 1987 г., като целият имот е с площ 769,74 кв., при граници на имота: на изток - с УПИ XIV-1102 и с улична регулация; на югоизток - с УПИ XV-1102; на северозапад - с УПИ XVII-1104, 1105; на югозапад - с улична регулация. В чл. 2 от договора е отбелязано, че купувачът е заплатил на продавача цената на правото на собственост в размер на 2695 лева без ДДС. В договора не е отбелязано, че при прехвърлянето на правото на собственост към договора е приложена скица, каквото изискване е въведено с ЗКИР.

По делото е приложена Скица № 53/20.02.2017 г., по плана на Неделино, одобрен със Заповед № РД-23 от 12.01.1987 г.. В тази скица има отбелязване, че имот № 1103 е записан на името на Р. А. Т., а площта му е 878 кв.м.

По делото е приложена и скица на УПИ XVI-1103, кв. 103 на гр. Неделино, в която е отбелязано, че ПИ е записан на Р. А. Т., а уличната и дворищната регулации са утвърдени със Заповед № РД-23/12.01.1987 г.

Приложено е удостоверение за регулационно положение, от което се установява, че ПИ 1103, кв.103 по плана на Н. е записан в разписния лист на Р. А. Т. и участва в УПИ XVI-1103, кв. 103 и за този УПИ има АДС № 443/20.08.1987 г. Посочено е и регулационното положение.

По делото е представена и скица-извлечение от Общински народен съвет Н. на парцел XIII-973, кв. 94, имот пл. № 973, който е записан като собственост на Ш. Р. Т. Отбелязано е, че уличната и дворищната регулация са утвърдени със Заповед № 35/29.04.1974 г.

От АГКК - С. е представена скица на ПИ с идентификатор 51319.502.307, от която се установява регулационното положение на този

имот, който по предходния план е имот пл. № 1103, кв.103, парцел XVI, отново като собственици е посочен Р. А. Т., като имотът е посочен с площ 878,41 кв.м., като няма документ за собственост. Посочена е и триетажната сграда със застроена площ 86 кв.м., която попада върху имота. Сградата е жилищна.

В скицата е отбелязано, че кадастралната карта и кадастралните регистри Н. са одобрени със Заповед № РД-18-75/19.11.2021 г.

Приложеният по делото Акт за частна общинска собственост № 1355, съставен на 15.06.2020 г. е посочено, че е съставен на основание чл. 2, ал.1, т.1 ЗОС най-вероятно, защото изписване на закона липсва.

По делото е представен и предишния Акт за държавна собственост № 443/20.08.1987 г. В него е посочено, на какво основание имотът е станал държавна собственост и по-конкретно е посочена Заповед № Рд-23/12.01.1987 г., с която заповед обаче е утвърден ПУП на гр. Неделино.

Приложена е и Заповед № 12/23.01.1979 г., с която се отстъпва безвъзмездно право на строеж върху държавна земя, представляваща парцел XIII, кв. 94 по плана на Неделино на лицето Ш. Р. Т. (явно имената Ш. Р.Т. и Ш. М. Т. са имена на едно и също лице). Процесният договор за продажба е сключен въз основа на Решение на Общински съвет - Н. 164/27.01.2021 г., с което е определен А. Р. Т. за купувач на горепосочените идеални части, след което е издадена и заповед от кмета с която е определен А. Р. Т. за купувач на идеалните части, като е определена и цената. Наследникът З. Р.Т. е подписала декларация с нотариална заверка на подписа, в която е удостоверила, че отказва и не желае да закупи части от УПИ XVI-1103, кв.103 по ПУП на гр. Н. Приложено е също така и разрешението за строеж, издадено на Ш. и Р. Т. във връзка с отстъпеното им право на строеж.

Като взе предвид установеното, съдът направи следните правни изводи:

Предявените искове са основателни и доказани и като такива следва да бъдат уважени.

С първия иск ищецът моли съда да признае за установено по отношение на ответниците, че сключеният между тях договор за продажба на недвижим имот, описан подробно в установителната част е нищожен, като сключен в противоречие и при заобикаляне на закона. Съдът споделя аргументите на ищеца, тъй като от събраните по делото доказателства не може да се направи извод, че Община - Н. е била собственик на 1/2 ид. ч. от УПИ XVI-1103, кв. 103 по ПУП на гр. Н. от 1987 г., за да продава 1/2 ид.ч. от УПИ. В случая влиза в сила принципа от Римското право, а именно, *Nemo dat quod non habet* (никой не може да даде това, което няма). Въпреки, че има съставен акт за държавна собственост, а след това и за частна общинска собственост, в тези актове трябва да е посочено основанието и фактите, въз основа на които имота е станал държавна собственост. В случая в АДС е посочено като основание Заповед № РД-23/12.01.1987 г., но с тази заповед е утвърден ПУП на гр. Н. В същото време в съдебната практика се приема, че

административният акт за одобряване на кадастрален план или карта няма вещноправно действие. Отразяването на даден имот в тях не рефлектира върху действително притежаваните вещни права и не води до промени в имуществената сфера за заинтересованите лица.

Самото съставяне на акт за държавна и общинска собственост не поражда вещно право на собственост в полза на държавата или общината. Ако такова право е породено, актът само удостоверява съществуването му. В този смисъл е и текста на чл. 5 ЗОС.

При оспорване на акт от тези категории, правото на собственост подлежи на доказване от държавата, съответно от общината. В настоящия случай адв. К. е оспорил акта на Община - Н., която обаче има пасивно поведение по делото и не доказва, че е била собственик към момента на прехвърлителната сделка на процесните идеални части. Нещо повече, в една част от издадените документи по делото Община - Н. изрично е отбелязвала, че преводателите Ш. и Р. Т.и са били собственици на процесния имот, макар и не разполагайки с документ за собственост - Скица № 53/20.02.2017 г., Скица № 93/19.04.2021 г., Удостоверение за регулационно положение, Скица-извлечение от плана от 1974 г.

Поради всичко гореизложено, съдът приема, че процесният договор е нищожен и не е породил правно действие, поради противоречащ на закона и заобикалящ същия.

В преписката, изпратена от Община - Н. наистина липсват доказателства за спазване на процедурата за продажба на общински недвижим имот по чл. 35 ЗОС и чл. 48, ал.2 от Наредба № 2 за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество. В изпратената преписка по делото липсват посочените в чл. 48, ал.2 от наредбата документи, а именно, документ за собственост върху построената сграда, актуална скица на имота.

Всичко това обаче важи при условие, че общината е била собственик на процесното място, а както се посочи по-горе, тя не е била такъв собственик. След като сделката между Община – Н. и А.Т. е нищожна, то последният като един от тримата наследници на своите родители притежава не 4/6 ид.ч. от УПИ XVI-1101, кв.103, по плана на гр. Н., а притежава 1/3 ид.ч., колкото притежават и Л. Р. Т., а също и З. Р. Т.. В посочения договор имотът е описан с негова площ и съсед и съдът не приема, че е налице порок в това отношение. Вярно е, че липсва идентификатор, съгласно ЗКИР, чл. 27, ал.1, т.1, но КК и КР на Н. са приети и одобрени със Заповед № РД-18-75/19.11.2021 г. и е нямало как да се посочи идентификатор. Или всичко гореизложено обуславя извода за основателност на предявените искове.

Ответниците ще следва да понесат и направените разноски от ищеца по делото общо в размер на 880 лева (700 лева - адв. възнаграждение, 159 лева - държавна такса; 5 лева - съдебно удостоверение; 6,00 лева - издаване на удостоверение за данъчна оценка и 10,00 лева – вписване на искова молба (а не 14,00 лева както е поискано), тъй като с поведението са дали повод за завеждане на настоящото дело. По-конкретно А. Р. Т. е ищец по гр.д. 179/2020

г., където претендира да участва в разпределение на правота на ползване, като собственик на 4/6 ид.ч. Адвокатското възнаграждение на адв. Кисъов не е прекомерно, тъй като практически са предявени три иска. Същият освен искова молба, се е явил във всяко съдебно заседание, участвал е при събиране на доказателствата и е изготвил и писмена защита. За разликата от 880,00 лева до 884,00 лева претенцията за разноски, ще следва да се отхвърли, като неоснователна и недоказана.

ВОДИМ от гореизложеното, съдът

РЕШИ:

ПРИЗНАВА за установено по отношение на ОБЩИНА – Н., БУЛСТАТ ***, представлявана от Кмет Б. Р. К. със седалище и адрес на управление: гр. Н., обл. С. и А. Р. Т., ЕГН ***** с адрес: гр. Н., обл. С., ул. „Ш.А.“ № *, че сключеният между тях Договор за продажба на недвижим имот - частна общинска собственост № 6/15.03.2021 г., вписан в Служба по вписванията - Златоград с вх.№209/17.03.2021 г., Акт №174, том I, дело №126/2021 г., дв.вх.рег.№207, с който е извършена продажба на недвижим имот частна общинска собственост по АЧОС № 1355/15.06.2021 г., а именно: 1/2 идеална част от УПИ XVI-1103, кв.103 с площ 384,87 кв.м. по ПУП на гр. Н. от 1987 г., като целият имот е с площ от 769,74 кв.м., при граници на имота: на изток граничи с УПИ XIV-1102 и с улична регулация с о.т. 917-918; на югоизток граничи с УПИ XV-1102; на северозапад граничи с УПИ XVII - 1104, 1105; на югозапад граничи с улична регулация с о.т. 910-911 е **нищожен като сключен в противоречие и при заобикаляне на закона.**

ПРИЗНАВА за установено по отношение на ОБЩИНА -Н., ЕИК ***, с адрес: гр. Н., ул. „А. С.“ № *, представлявана от Б.Р. К. - Кмет на община Н., че не е бил и не е собственик на УПИ XVI-1103, кв.103 или идеални части от него, представляващ част от поземлен имот пл. №1103, кв.103 по ПУП на гр.Неделино.

ПРИЗНАВА за установено по отношение на ответника А. Р. Т., ЕГН *****, с адрес: гр. Н., ул. „Ш. А.“ № *, че към момента на предявяване на исковата молба по гр.д. 179/2020 г., по описа на РС - З., не е бил собственик на 4/6 ид.ч. от УПИ XVI-1103, кв. 103 по плана гр.Н., представляващ част от поземлен имот пл. № 1103, кв.103 по ПУП на гр. Н.

ОСЪЖДА ОБЩИНА - Н., БУЛСТАТ ***, представлявана от Кмет Б.Р. К. със седалище и адрес на управление: гр. Н., обл. С. и А. Р. Т., ЕГН *****, с адрес: гр. Н., обл. С., ул. „Ш.А.“ № * да заплатят на Л. Р. Т., ЕГН *****, с адрес: гр. Н., обл. С., ул. „Ш. А.“ № *, разноски по делото, общо в размер на 880,00 лева.

ОТХВЪРЛЯ претенцията за разноски за разликата над 880,00 лева до 884,00 лева като неоснователна и недоказана.

РЕШЕНИЕТО подлежи на въззивно обжалване пред Окръжен съд - С. в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Съдия при Районен съд – Златоград: _____Д.Х._____