

РЕШЕНИЕ

№ 4

гр. Балчик, 16.01.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – БАЛЧИК в публично заседание на петнадесети декември през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: ДАНИЕЛА Й. ИГНАТОВА

при участието на секретаря ИЛИЯНА Н. НЕЙКОВА
като разглежда докладваното от ДАНИЕЛА Й. ИГНАТОВА Гражданско дело
№ 20223210100134 по описа за 2022 година

Делото е образувано по подадена искова молба от Държавата представлявана от Министъра на регионалното развитие и благоустройство, чрез пълномощника си Областен управител на област с административен център Добрич против С. П. В. ЕГН:***** от гр.Б.,

*** по иск с правно основание чл.124,ал.1 от ГПК-отрицателно установителен иск, с който се иска да бъде признато за установено по отношение на Държавата, че С. П. В. не е собственик на недвижим имот, а именно земя с площ от 452 кв.м., представляваща ПИ № *** по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр.Балчик, община Балчик, област Добрич, одобрени със Заповед №***г. на Изпълнителния директор на АГКК.

Съдът е оставил депозираната молба без движение, като е указал на ищеца да отстрани нередовностите по нея, като конкретизира основанията на които твърди, че притежава правото на собственост върху недвижимия имот - земя с площ от 452 кв.м. С уточняваща молба ищецът счита, че се легитимира като собственик на процесният имот по силата на закона и обосновава правният си интерес с издаден АДС № *** г., вписан в вх.рег. №***, имотна партия № *** в СВ-Балчик.

Ищецът твърди, че съгласно чл.6 от ЗС в първоначалната му редакция, държавни са имотите които Държавата е придобила съгласно законите и тези които нямат собственик. С ДВ от 1990 г. текстът на нормата придобил друго звучене съгласно което Държавна, съответно общинска собственост са вещите обявени от Конституцията и законите за изключителна тяхна

собственост, както и вещите които Държавата или общините придобият. Държавна собственост са и вещите които нямат друг собственик. С изменение на ЗС, ДВ от 1991г .се очертава кръга от имотите, собственост на Държавата , които преминават в патримониума на общините.

През 1996г. били приети и обнародвани ЗОС и ЗДС.

За процесният имот е нямало записан собственик , т.е. посочват че той по закон е бил собственост на Държавата. Като първоначално е планоснет като самостоятелен поземлен обект пл.№ *** по неodobрен кадастрален план от 1990г. и е бил до създаването на СО „****“-зеделска земя. Съгласно разпоредбата на чл.86 от ЗС, действаща от приемането на ЗС/1951/до изменението на този закон, публ.в ДВ,бр.31 от 1990г. до 1990г. не могат да се придобават по давност имоти-социалистическа собственост, каквито са били всичките държавни и общински имоти, а до 1996г., според редакцията на чл.86 от ЗС/изм.ДВ,бр.31/1990г.,преди изм.с ДВ бр.33/1996г./не могат да се придобиват по давност имоти държавна или общинска собственост. В действителност след изменението на ЗС с ДВ,бр.33 от 19.04.1996г.в сила от 01.06.1996г., забраната за придобиване на имоти-частна общинска собственост отпаднала ,но с оглед разпоредбата на §1 от Закона за Допълнение на ЗС, публ.в ДВ,бр.46/2006г.,изм.ДВ,бр.105/2006г.,бр.113/2007г. и бр.109/2008г., изм. ДВ,бр.105/2011г., в сила от 31.12.2011г., предишен текст на §1, изм.ДВ,бр.107/2014г. в сила от 31.12.2014г., изм.ДВ,бр.7/2018г. в сила от 31.12.2017г., доп.-ДВ,бр.18/2020г.,с която е спряна придобивната давност за държавни и общински имоти до 31.12.2022г.

В последствие ПИ №*** се ситиуира в СО “****“, което било създадено при спазване на процедурата по чл.25 от ЗАТУРБ с решение по протокол №8/10.03.2000г. на ОС-Балчик. Околовръстен полигон на образуванието е съгласувано с МРРБ и МЗГ.

Съгласно чл.105, ал.1 от Правилника на ЗАТУРБ/отм./ в редакцията му до 2001г. - строителните граници на населени места без общ градоустройствен план и без застроителен и регулационен план се установяват с околовръстен полигон, а ал.3 гласи - „Околовръстният полигон се одобрява от ОС след съгласуване с МРРБ и с МЗГАР. Техническата служба на общината, съответно при кметството, съобщава решението за одобряване на полигона с обявление ,поставено на видно място“.

Съгласно §4,ал.2 от ПЗР на ЗСПЗЗ се създават селищни образувания по реда на глава трета раздел 2-ри от ЗАТУРБ върху земеделските земи, предоставени на граждани по силата на актове от Президиума на НС, на ДС и на МС, когато не по-малко от две трети от разположените в тях имоти са застроени. Според ал.3 горните земи които са разположени непосредствено до границите на урбанизираните територии , могат да се вкл.в тях, а съгл.ал.4 - Кметовете на общини до 01. Март 2001г., в предх.редакция до 01.03.2000г. предлагат на общинските съвети за одобряване на околовръстни полигони на земите по ал.2 и ал.3 от §4 на

ПЗР на ЗСПЗЗВ чл.3, ал.4 от ЗАТУРБ е дадено легално определение на понятието „селищни образувания“ като вид териториална единица, а именно -територии извън строителните граници на населените места, устроени за осъществяване на специфични функции, които са определени със строителни граници, но нямат поС.но живеещо население. Глава трета от посочения закон е наименована Ред за създаване на населените места и СО , а раздел 2-ри се отнася за СО .Според чл.22, ал.1-територията на СО се определя от неговите строителни граници. СО е разположено, на територията на едно или повече населени места и няма самостоятелно землище, като съгл.чл.23 ,СО са с национално и местно значение. В чл.25 е регламентиран реда за създаване на ново СО, като тези с местно значение се създават с решение на ОС по предложение на кмета на Общината, което влиза в сила след обнародването му в ДВ.

В конкретния случай с Решение № 65 на ОС - Балчик, взето по протокол №8 на заседание, проведено на 10 март 2000г. са одобрени околновръстните полигони за СО, едно от които е ****“ с площ 80.729дка.

Предвид местонахождението на имота, то предмет на спора е земя при която приложима за случая е хипотезата на §4а,ал.5 от ПЗР на ЗСПЗЗ, която разпоредба се прилага когато правото на ползване е учредено от посочените в §4 актове върху общинска или държавна земя, правото на собственост което не се възстановява на гражданите.

Твърди се, че няма данни процесната земя да е принадлежала на бивши собственици. За имоти по §4 и §4л ПК постановява само решение за признаване право на собственост, като самото възстановяване става със Заповед на кмета след влизане в сила на плана за новообразуваните имоти. В случая в архива на Община-Балчик няма данни за издаване на заповед от страна на кмета по §4 от ПЗР на ЗСПЗЗ или такива сочещи придобий.е право на собственост от ползвател на процесния имот.

Твърди се, че не са налице основания А. А. да е получил процесната земя за ползване,на осн.акт на МС, посочен в §4 от ПЗР на ЗСПЗЗ, предпоставящ правото му да придобие собствеността върху тази земя. Твърди се, че при положение, че е земеделска земя, предоставена за ползване на гражданите по силата на актове, по отношение на нея не може да се приложи оригинален способ на придобий.е.

Твърди се, че праводателят на ответника - А. А. не може да се позове на изтекла давност и не е могъл да придобие процесният поземлен имот като добросъвестен владеец, т.к.не го е владял на основание, годно да го направи собственик. Позовават се и на наложеният мораториум с §1 от ПР на ЗИДЗС/ДВ,бр.105/2006г.-този срок не е изтекъл, поради което не са били налице материалните предпоставки да придобие имота по давност, поради което и не е носител на правото на собственост и не би могъл да се разпорежда с него. Горното обстоятелство поражда извода, че след като не е притежавал правото на собственост върху процесния имот за правна

последница, не е и могъл да прехвърли правото на собственост на С. П. В..

През 2008г. въз основа на Договор №***г. скл. между Обл.управител за област Добрич, като продавач и А. Й. А., като купувач е извършена продажба на недвижим имот - частна държавна собственост, а именно земя с площ от 451кв.м.

В резултат на извършената разпоредителна сделка е осъществена последваща покупко-продажба на процесният имот с който А. е продал на ответника по делото С. П. В. посредством

НА №***г., вписан в Службата по вписвания -Балчик. Договорът за продажба е прогласен за нищожен с влязло решение на РС- Балчик №***г. потвърдено с Решение на ОС-Добрич №***г.

Ищецът се позовава на се на обстоятелството, че с обявяването на договора за нищожен процесният имот се връща в патримониума на Държавата, т.к. не е породил желаните правни последици за страните и т.к. А. не бил придобил собствеността върху имота, от там и В. като правопреемник не притежава права на собственик.

С оглед на това Държавата се легитимира като собственик на имота с АДС №***г., вписан с рег. №*** имотна партида №*** в Службата по вписвания Балчик.

Претендират се и разноси за завеждане на делото и юрисконсултско възнаграждение.

По реда на чл.131 от ГПК ответникът е депозирал писмен отговор чрез адв.Ю. О., в който релевират следните възражения: за недопустимост на предявените претенции поради това, че с Решение № ***г. постановено по в.гр.д. №170/2014г. на ОС-Добрич по

отношение на него е било постановено предаването владението на имота и премахване на незаконно построените в имота сгради и възстановяване със.ието на имота преди неговото преустройство, като производството по тези иски е прекратено, посочва че поради това горното решение има сила на присъдено нещо и предявяването на настоящият иск е недопустим. Влязлото в сила Решение има сила на присъдено нещо и пречатства възможността за завеждане на нов иск на същото основание. Посочва се, че със съставянето на нов АДС, липсва правно основание за воденето на настоящият иск.

На следващо място приема, че искът е неоснователен, т.к. ищецът не е посочил основанията за правото си на собственост върху притежаваният от В. имот.

Посочва, че освен по силата на договор за покупко-продажба ответника е придобил процесният имот и на оригинално правно основание.

Посочва, че е владял дворното място в продължение на повече от 10

години, макар и прогласен договора за нищожен, същият бил начало на давностно владение, т.к. бил отпаднал мораториума за придобиване на частни държавни имоти по давност, а в самият АДС, ищецът бил признал че бившия собственик на имот е А..

Във вр.с изложените от ответника факти се иска прекратяване на делото поради недопустимост на предявеният иск, респ. да бъде отхвърлен същият като неоснователен. В подкрепа на тази твърдения ответната страна е поискала чрез събиране на гласни доказателства, посредством разпит на свидетели да докаже този факта и с писмена молба ,допълнение към отговора по чл.131 от ГП, е посочила, че имота се владение от С. П. В. от 1991г., а преди това имота се е владял от Р. Г. и А. В..

Претендират се разноски за адвокатско възнаграждение.

По отношение искането на ищцовата страна оспорва и счита, че не следва да ѝ бъдат присъждани направените разноски завеждане на делото - ДР ,т.к.последните не били разноски по смисъла на закона , по отношение на юрисконсултско възнаграждение посочва, че е в определено в законноустановен размер и следва да бъде прието.

Предвид наведените доводи и съображенията на страните развити в процеса, съдът приема за установено от фактическа страна следното:

На 24.07.2006г. бил съставен АДС № ***, на осн.чл.38 от ЗДС и чл.147 от ППЗДС/отм./по силата на който Държавата притежавала собствеността върху земя с площ от 452 кв.м., представляваща ПИ №*** по КKKP на гр.Балчик. В отделните графи на акта за собственост е посочено, че имота е бил бивша собственост на Държавата и е бил предоставен за управление на Областният управител на област Добрич.

По силата на НА за собственост на недвижим имот по обстоятелствена проверка, № ***,дело №***г. на нотариус с район на действие РС-Балчик, вписан под №109 на НК-София Р. С. Г. е признат за собственик по давностно владение на НИ едноетажна сграда със застроена площ от 14 кв.м.,представляващ обект с идентификатор № ***, построена в дворно място -ПИ С идентификантор №***.

В последствие с НА за покупко-продажба на НИ № ***, дело №***г. на нотариус с район на действие РС-Балчик, вписан под №108 в НК-София, Р. Г. и В. Г. продават на А. Й. А. процесната сграда -съгласно процесните два НА , представени от адв.О. и приложени в кориците на делото.

В посоченият по-горе АДС, като забележка в графа „съсобственици-т.8 “ е посочено, че А. Й. А. е собственик на сграда 1 в имот с идентификатор №*** по КKKP на гр.Балчик.

През 2008г. е сключен договор № ***г., на осн.чл.48,ал.1 от ЗДС между областния управител на област Добрич и А. Й. А. , с който първият продава на втория правото на собственост върху земя , описана в АДС №***г. цялата с площ от 452 кв.м., а именно ПИ №*** по КKKP на гр.Балчик,

находящ се на ул.***, във в.з.“****“ за 3091,68лева , без ДДС.

От своя страна А. по силата на НА за покупко-продажба на НИ , с №***г.е прехвърлил на С. П. В. процесният имот ,посочено в НА-вилно място с площ от 452 кв.м.

В последствие А. А. продава на С. П. В. по силата на НА №***г. на нотариус №314 , вписан в НК -София,с район на действие РС-Балчик собствеността върху едноетажна жилищна сграда с идентификатор ***,построена в имот №*** по кадастралната карта на вилна зона “****“ в землището на гр.Балчик.

По делото е установено, че В. е премахнал намиращата се в имота паянтова постройка-сграда .1 с площ от 14кв.м. и е изградил масивна жилищна сграда със застроена площ от 99 кв.м./изетификатор ***, както и гараж със застроена площ от 40кв.м.,обект с идентификатор *** в ПИ.

През 2018г. , по силата на НА за собственост на недвижим имот, по обстоятелствена проверка № ***, ***г. С. П. В. е признат за собственик по давностно владение на НИ-двуетажна жилищна сграда със застроена площ от 99 кв.м.,представляваща сграда с идентификатор №*** гараж със застроена площ от 40 кв.м.с идентификатор №***, и двата построени в ПИ с идентификатор №*** по КККР на гр.Балчик.

В подкрепа на съществуващата паянтова постройка и тази на масивната, ведно с построен гараж са свидетелските показания на разпитаните в с.з. свидетели П., Н. и Г..

Със свое Решение № ***г. по гр.дело №192/2011г. РС-Балчик е прогласил нищожността на договор № № ***г. , на осн.чл.48 ,ал.1 от ЗДС между областния управител на област Добрич и А. Й. А. , с който първият продава на втория правото на собственост върху земя, описана в АДС №***г. цялата с площ от 452 кв.м., а именно ПИ № *** по КККР на гр.Балчик, находящ се на ***, във В.З.“****“ за 3091,68 лева без ДДС, като е посочил, че противоречи на закона -чл.26, ал.1, пр.1 от ЗЗД, във вр.с чл.44,ал.2 от ЗДС /в редакцията му от ДВ,бр.32/2005г./

Със свое Решение №***г. по в.гр.д.№170/2014 г. ОС-Добрич, потвърждава решението на РС-Балчик в тази му част.

Решението на ОС-Добрич е влязло в сила на 21.05.2014г.

С депозираната пред настоящият съд искова молба Държавата е посочила, че притежава правото на собственост върху претендирия имот по силата на АДС № ***г., вписан в вх.рег.№ *** г., Акт №***, имотна партида №*** в СВ-Балчик.

АДС няма правопораждащо, а единствено декларативно действие. Независимо от това обаче съдът приема, че Държавата има правен интерес предяви отрицателно установителен иск , т.к. в конкретния случай не е необходимо последната да установява кой е действителния собственик и дали тя е собственик на имота, т.к. ако тя се счита за такъв няма правен интерес от

предявяване на отрицателен установителен иск, т.к. може да се защити с положителен.

АДС е официален свидетелстващ документ, поради което и констатациите в него са оборими с доказателствените средства по ГПК. Още повече, че с исковата молба се предявява петитум да бъде признато за установено, че С. П. В. не е собственик на процесният имот.

Според съда такъв иск може да предяви и всяко друго лице, което има интерес да бъде признато това. Т.е. съдът счита, че искът предявен от Държавата е допустим.

Сключеният между Държавата и А. А. договор № ***г., както бе посочено по-горе е нищожен, т.к. противоречи на правна норма от задължителен порядък, на осн.чл.26,ал.1,предл.1 от ЗЗД. В този смисъл съдът приема, че иска на Държавата е и основателен.

Според съдът Нищожността на сделката между горните страни поражда своите правни последици и по отношение на сделката между А. и С. П. В.. Поради това, че договорът между Държавата и А. е обявен за нищожен, то сключеният договор скл. между А. и В. не може да породява права за последния, т.к. неговият преработител не е притежавал такива.

Ето защо съдът приема, че С. П. В. не е собственик на процесният имот, Последният макар и да е придобит на правно основание, въз основа на скл.договор за покупко-продажба, то не е бил продаден от лице, имащо правото на собственост за да се разпорежда с имота, поради което В. няма права на собственик, така както и А. не е имал, предвид обявената нищожност на договор №***г., която недействителност се отнася и за последващата сделка. Тя не е породила вещно правен ефект. С отпадането на първия приобретател А., отпадат и правата на последващите правоприменители, независимо дали те са закупили имота преди или след предявяването на исковата молба и вписването й.

Изложеното налага правния извод, че нито първия, нито последващите приобретатели по сделката са придобили вещното право на собственост върху процесния имот, поради което ответникът владее имота без правно основание.

В този смисъл твърдяното от ответната страна придобивно основание - изтекла придобивна давност, според съда също не е налице.

Във вр. с постановеното решение по иска с правно основание чл.26 от ЗЗД следва да бъде посочено, че всички последващи приобретатели са притежавали качеството на недобросъвестен владеец, доколкото са владеели процесният имот въз основа на основание, което не е било годно да ги направи собственици - договор за покупко-продажба с несобственик..

С §1 на ДР на ЗДС, с ДВ,бр.46/2006г.в сила от 01.06.2006г. е прието, че Давността за придобиване на имоти – частна държавна или общинска собственост, спира да тече до 31 декември 2022 г., включително за придобиване

на земеделски земи, които са собственост или върху които е възстановено правото на собственост по реда на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи на държавни или общински училища, или на други държавни и общински институции в системата на предучилищното и училищното образование. Мораториумът върху придобиването по давност на недвижими имоти – частна държавна и частна общинска собственост, е въведен за първи път със ЗДЗС (обн., ДВ, бр. 46 от 6.06.2006 г., в сила от 1 юни 2006 г.), първоначално временно за 7 месеца. С § 3 ЗР на Закона за изменение и допълнение на Закона за държавната собственост (ДВ, бр. 105 от 2006 г.) срокът е удължен за втори път с 1 година – до 31 декември 2007 г. С § 1 ЗИДЗС (обн., ДВ, бр. 113 от 2007 г., в сила от 31.12.2007 г.) е удължен за трети път с още една година – до 31 декември 2008 г. Четвъртото удължаване е въведено със ЗИЗС (ДВ, бр. 109 от 2008 г.) и е със срок до 31 декември 2011 г. Петото удължаване е въведено със ЗИЗС (обн., ДВ, бр. 105 от 2011 г., в сила от 31.12.2011 г.), като срокът е удължен до 31 декември 2014 г.

Със ЗИДЗС (обн., ДВ, бр. 107 от 2014 г., в сила от 31.12.2014 г.) срокът е удължен за шести път, като е предвидено да изтече на 31 декември 2017 г. Последното до този момент и седмо по ред удължаване на забраната за придобиването по давност на имоти – частна държавна и общинска собственост, е до 31.12.2022 г.

По тези съображения осъществената в случая фактическа власт не може да се свърже с оригинално придобиване по смисъла на чл.79 от ЗС, така както се навеждат твърдения от ответната страна и този смисъл същите не следва да бъдат уважени.

В Решение № 3/24.02.2022г. на КС е посочено, че с обявяването на разпоредбата на § 1, ал. 1 ЗДЗС за противоконституционна не се засяга нейният досегашен ефект. Съгласно чл. 151, ал. 2, изр. 3 от Конституцията последиците от преустановяване на мораториума ще настъпят от момента на влизане на настоящото решение в сила. С оглед на изложеното съдът счита, че С. П. В. не може да се позовава на придобивна давност.

С оглед на изложеното по-горе, съдът следва да посочи, че кредитира показанията на допуснатите свидетели, касаещи ползването на процесният имот и това кой го е ползвал и от кога, но със същите се установиха факти осъществили се по време на наложения мораториум т.е. периода в който имотът е владян от недобросъвестни владетци съвпада с периода в който придобивна давност за имота частна държавна собственост не е текла.

С оглед на гореизложеното иска предявен от Държавата срещу С. П. В.,

за признаване за установено че последният не е собственик на имот с идентификатор № *** е основателно и следва да бъде уважен.

Предвид на това направеното искане за възлагане и присъждане на разноските е основателно и като такова следва да бъде уважено, както в частта за юр.к.възнаграждение в размер на 300,00 лева, съгл.чл.25, ал.1 от Наредбата за заплащане на правната помощ, така и относно таксите за вписване на исковата молба и за издаване на преписи на вписаната искова молба общо в размер на 28,00 лева. Същите представляват разноски по делото и като такива следва да бъдат присъдени в полза на ищеца.

Съдът счита, че следва да даде отговор на наведеното от адв.О. твърдение, че иска на Държавата е недопустим поради това, че по силата на решение № ***г., влязло в сила на 21.05.2014г. Решение №***г. по гр.дело №192/2011г. по описа на РС-Балчик е обезсилено ,т.е. Решението на ОС-Добрич, влязло в сила има силата на присъдено нещо и съдът не следва и не може да се произнася на същото основание втори път.Предвид прекратеното производство в частта по исковете по чл.108 и чл.109 от ЗС съдът смята, че не е налице сила на присъдено нещо между страните. Правен интерес от предявяване на отрицателен установителен иск за собственост и други вещни права е налице когато: ищецът притежава самостоятелно право, което се оспорва; позовава се на фактическо съС.ие или има възможност да придобие права, ако отрече правата на ответника, съгл. Тълкувателно решение № 8 от 27.11.2013 г. на ВКС по тълк. д. № 8/2012 г., ОСГТК.

Правен интерес от предявяване на отрицателен установителен иск за собственост и други вещни права е налице когато: ищецът притежава самостоятелно право, което се оспорва; позовава се на фактическо съС.ие или има възможност да придобие права, ако отрече правата на ответника.Настоящото производство е образувано по предявен отрицателно установителен иск, т.е. този иск не е предявяван пред съда в гр.дело № 192/2011г., поради което и съдът го е приел като допустим и основателен , с оглед изложеното по-горе.

Предвид горното, съдът

РЕШИ:

ПРИЗНАВА за установено по отношение на Държавата, представлявана от Министъра на регионалното развитие и благоустройство, чрез пълномощника си Областен управител на област с административен център Добрич, че С. П. В. с ЕГН: ***** от гр.Б., ***, не е собственик на недвижим имот - земя с площ от 452 кв.м. представляваща ПИ №*** по КККР на гр.Балчик, одобрена със Заповед № *** г. на Изпълнителния директор на АГКК.

ОСЪЖДА С. П. В. с ЕГН: ***** от гр.Б., ***, да заплати на Държавата, представлявана от Министъра на регионалното развитие и

благоустройство, чрез пълномощника си Областен управител на област с административен център Добрич, направените по делото разноси в размер на 300,00 лева за юр.к.възнаграждение и сумата в размер на 28,00 лева за вписване на ИМ в Службата по Вписвания-Балчик.

Решението подлежи на обжалване в двуседмичен срок от връчване съобщението му на страните пред Окръжен съд-Добрич.

Съдия при Районен съд – Балчик: _____