

РЕШЕНИЕ

№ 233

гр. Д., 23.03.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – Д., VI СЪСТАВ, в публично заседание на двадесет и седми февруари през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Соня Т. Дженкова

при участието на секретаря Калинка М. Христова
като разглежда докладваното от Соня Т. Дженкова Гражданско дело №
20223230102971 по описа за 2022 година
и за да се произнесе съобрази следното:

Производството е образувано въз основа на искова молба от С. С. П. с ЕГН: *****, С. В. П. с ЕГН: ***** и П. В. П. с ЕГН: *****, с която срещу Община Д. е предявен отрицателен установителен иск.

В обстоятелствената част на исковата молба ищците твърдят, че С. С. П. с ЕГН: ***** и втория и третия ответник, в качеството на наследници на В.П. П., починал на *** придобили собствеността върху недвижим имот, находящ се в гр. Д., представляващ поземлен имот с идентификатор *** по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Д., целият с площ от 1664 кв.м., ведно с находящата се в него жилищна сграда с площ от 59 кв.м., селскостопански обект с площ от 5 кв.м., изба и навес. Придобиването станало въз основа на възмездна разпоредителна сделка за 1000кв.м. от имота, обективирана в нотариален акт N: 34, том IV, дело 1374/1988 г. на нотариус при ДРС, сключена по време на брака на първата ищца с починалия наследодател В. П.. За остатъка до пълната площ на имота било осъществено владение.

Поземленият имот в цялата му площ от 1664 кв.м. съществувал в заснетите граници материализирани като такива на терена от ищците и техните праводатели много преди 1988г. В този му вид имотът е съществувал, ограден и владян от праводателите на ищците. Т.е, разликата до пълната площ на имота от 664 кв.м. е владяна от праводателите на ищците, от наследодателя на ищците и от самите ищци и придобит по давност с присъединяване на владение продължило повече от 34години.

Ищците подали молба-декларация от 05.07.2007 г. до Община гр. Д. с описание на процесното дворно място с идентификатор *** в гр. Д., кв. ***, ул. ****, видно от приложената молба-декларация с рег. N: 94C-00-791/05.12.2007 г. за признаване право на собственост върху горепосочения недвижим имот чрез извършване на обстоятелствена проверка.

Въз основа на тази молба-декларация, Община Д., на 11.12.2007г., констатира, че: "Дворно място от 664 кв.м., представляващо идеална част от ПИ с идентификатор N: *** по КК на гр. Д. У ПИ XXII-11, кв. 918 по плана на жк. "****", находящ се на *** е общинска собственост. Същевременно обаче Община гр. Д. не сочи нито на какво основание твърди, че посочения в молбата недвижим имот е общинска собственост, нито писмени доказателства във с твърдението си, че идеалната част е общинска собственост.

При горните твърдения ищците са отправили петитум съдът да постанови решение, с което да приеме за установено по отношение на Община Д., че последната не е собственик на 664кв.м. ид.част от ПИ с идентификатор N: *** по КК на гр. Д. У ПИ XXII-11, кв. 918 по плана на жк. "****", находящ се на ***.

Претендират се сторените разноси по делото.

Доказателствени искания на ищеца: Към исковата молба са представени следните писмени доказателства: нотариален акт N: 34, том IV, дело 1374/1988 г.; удостоверение за наследници от 11.07.2022 г.; скица 19192/29.11.2007 г.; скица 15-772669/11.07.2022 г.; скица от 18.03.2005 г.; виза; извадка от ПУП; декларация от 10.08.1990 г.; молба декларация от 05.12.2007 г.; удостоверение за данъчна оценка; вносна бележка за внесена държавна такса; 3 бр. адвокатски пълномощни.

Отправено е искане за събиране на гласни доказателства чрез изслушване на трима свидетели, с които да установим факта на владение и ползване върху процесния имот от 1664 кв.м.

Настоява се допускане на СТЕ с оглед индивидуализацията на имота и режим съгласно действащите регулационни планове на с. *** от 1955 г. когато е била предвидена регулация до настоящия момент; как е ситуиран процесния имот и какви промени евентуално същият е претърпял, включително и извършвани ли са на терен правни и фактически действия свързани с процесния имот от страна на ответника, включително и упражнявани ли са вещни права от страна на ответника по отношение на процесната идеална част от имота.

В срока по чл.131 от ГПК ответната община намира иска за допустим, но неоснователен. Конкретните възражения на ответника са, че ищците са придобили и станали собственици на имот с 1000.00 кв.м., който по действащия към 88г. план за регулация на кв. ***, гр. Т.. Имотът е бил с номер XVI- 31, с пл. № 31, кв.1 по плана на кв. *** на гр. Т.. Същият е имал площ от 1000.00 кв.м. Не е проведено владение върху имот с площ от 1664.00 кв.м., доколкото такъв имот не е съществувал.

Едва впоследствие, след изменение на плана, въпросният имот е увеличил площта си на север, като към него са били приобщени 664.00 кв.м. от земи държавна собственост. Приобщените земи на север от имота на ищците, са били държавна собственост, тъй като имотът от който са приобщени не е имал собственик, тоест бил е ничий имот. Съобразно действащата към 1988г. /когато се твърди, че е установена фактическата власт/ норма на чл. 6 от ЗС (отм.), държавни са имотите, които нямат друг собственик. Разпоредбата съставлява правно основание за придобиване на собствеността от държавата, след което по силата на разпоредбите на Закона за общинската собственост, имотът е преминал в патримониума на общината, за което е съставен и съответният акт за частна общинска собственост. Макар да няма съставен предходен акт за държавна собственост, последния е

констативен по своята същност и няма правопораждащо действие. В този смисъл се сочи съдебна практика- Решение № 541 от 06.07.2010г. по Гражданско дело № 661/2009г., 1-во ГО на ВКС.

След включването на процесната част в регулационния план на кв. *** на основание § 42 от ПЗР на ЗИД на Закона за общинската собственост е станала общинска собственост по силата на закона.

Приобщената площ от дворното място с площ от 664.00 кв.м. е собственост на Община град Д. на основание § 42 от ПЗР на ЗИД на Закона за общинската собственост. За имота има издаден Акт № 3852 за частна общинска собственост. Съгласно подробните устройствени планове за населеното място през 1973г., 1980г. и 1989г., процесният имот е отреден като резервен терен за охранителна зеленина, което представлява работа по благоустрояване на населеното място по смисъла на чл. 48, ал. 1 от ЗТСУ (отм.). Следователно, 664 кв.м. от имота, по силата на самия закон са преминали в патримониума на Община град Д., като частна общинска собственост на основание § 42 от ПЗР на ЗОС /ДВ бр. 96/5.11.1999г./.

С отговора ответната страна представя писмени доказателства: Писмо с изх. № 11-03-965#1/26.10.2022г. на Директора на дирекция „Общинска собственост“; Акт № 3852 от 24.01.2008г. за Общинска частна собственост; Скица № 19192/29.11.2007г. на Служба по геодезия, картография и кадастър; Удостоверение за данъчна оценка № 0328-409/24.01.2008г.; Моли да се назначи СТЕ по делото за изясняване регулационния статут на процесния поземлен имот.

Д.кият районен съд,като прецени събраните по делото писмени и гласни доказателства, поотделно и в тяхната съвкупност, прие за установено следното от фактическа страна:

Представеното по делото удостоверение за наследници № 3010/11.07.2022г. на община Д. безспорно установява, че ишците са наследници на В.П. П. с ЕГН *****, починал на ***. Ищцата С. С. П. е съпруга на починалия наследодател съгласно отбелязването в представеното и неоспорено удостоверение.

Съгласно нотариален акт N: 34, том IV, дело 1374/1988 г.С. С. П. закупува дворно място с площ от 1000кв.м., представляващо парцел 16-31 в квартал I по плана на кв. ***, гр.Т., ведно с построената в мястото къща.

Съгласно скица 15-772669/11.07.2022 г. на Служба по геодезия, картография и кадастър гр.Д., процесното дворно място е заснето в кадастралната карта с идентификатор *** и отразено с площ 1664кв.м.

По делото е представена декларация от Д.И.Г. с нотариално удостоверяване подписа на декларатора от 10.08.1990г., съгласно която декларатора разрешава на съседката си С. С. П. да извърши надстройка и пристройка на съществуваща стара сграда парцел 16-31 в квартал I по плана на кв. ***, гр.Т..

С молба декларация от С. С. П. е отпочнала процедура по снабдяване с нужните справки за извършване на обстоятелствена проверка за придобиване на 664кв. от процесния имот по давност. Видно от извършеното отбелязване, Дирекция „Общинска собственост“ при община Д. е посочила, че имота е общинска собственост.

По делото е представено удостоверение за данъчна оценка изх.№ 5803002226/15.07.2022г. Съгласно записванията, С. С. П. е декларирала пред данъчните служби земя с площ от 1000кв.м.

За имота има издаден Акт № 3852 за частна общинска собственост,

съставен на основание чл.56 ал.1 от ЗОС и пар. 42 от ПЗР на ЗОС. В т.3 от акта е описан актувания имот- 664кв. , представляващо идеална част от поземлен имот, целия с площ от 1664, с идентификатор *** по КК на гр.Д..

По делото е изготвена и приета без оспорване съдебно- техническа експертиза. След справка в техническата служба на Община гр. Д. за изменение на регулацията на поземлен имот с идентификатор *** по КК на гр. Д. при последователно действащите планове за регулация от 1973 г., 1980 г., 1989 г. и актуалния ПУП-ПРЗ от 2004 година, вещото лице арх.Е. Д. установява следното:

По регулационния план от 1973 година, одобрен със Заповед N2 133 от 04.02.1973 година, имотът е с планоснимачен номер 31. От него е образуван УПИ /парцел/ VIII- 31 в кв. 1. От измерването по представената извадка се установява, че имотът е с квадратура 1727 кв.м, а парцелът - с квадратура 1015 кв.м и отреждане за "жилищно застрояване". При урегулирането на парцела от, поземлен имот с планоснимачен номер 31 към съседните парцели се придават 70 кв.м , а се отнемат 62.5 кв.м. Останалата площ от 712 кв.м от имота е включена в площ за озеленяване. /Приложение 1/. В разписния лист за имот с пл. номер 31 е вписан С.□

Г. И.. В приложението с различни цветове са нанесени площите от поземлен имот с пл. номер 31 в парцела, в площта за озеленяване, както и тези, за придаване и отнемане по регулация към съседни имоти. В Общината няма данни за прилагане на регулацията.

По регулационния план, одобрен през 1980 година, имотът е с планоснимачен номер 31. От него е образуван УПИ XVI -31 в кв. 1. От измерването по представената извадка се установява, че имотът е с квадратура 1727 кв.м, а парцелът - 1000 кв.м и отреждане за „жилищно застрояване". При урегулирането на парцела, от поземления имот се придават 70 кв.м, а се отнемат 77.5 кв.м. Останалата площ от 727 кв.м от имота е изключена. /Приложение 2/. Разписен лист към плана няма. В приложението с различни цветове са нанесени площите от поземлен имот с пл. номер 31 в парцела, в площта за изключване, както и тези, за придаване и отнемане по регулация към съседни имоти. В Общината не се установяват документи във връзка с прилагане на регулацията.

По регулационния план от 1989 година, одобрен със Заповед 612 от 02.06.1989 година, имотът е с планоснимачен номер 31. От него е образуван УПИ VII-31 в кв.2. От измерването по представената извадка се установява, че имотът е с квадратура 1727 кв.м, а парцелът - 1000 кв.м и отреждане за „жилищно застрояване". При урегулирането на имота, от него се придават към съседни имоти 73 кв.м, а се отнемат 74 кв.м. Останалата площ от 727 кв.м от имота е изключена /Приложение 3/. Разписен лист към плана няма. В приложението с различни цветове са нанесени площите от поземлен имот с пл. номер 31 в парцела, в площта за изключване, както и тези, за придаване и отнемане по регулация към съседни имоти. В Общината няма данни за прилагане на регулацията.

По действащия ПУП-ПРЗ, одобрен с Решение № 14-6 от 26.05.2004 година на ОС на Община гр. Д., имотът е означен с кадастрален номер 11, урегулиран като УПИ XXII -11 в кв.918 с квадратура 1644 кв.м и отреждане за „жилищно застрояване". Регулационните граници съвпадат с кадастралните. В кадастралната карта, одобрена със Заповед № РД-18-15/ 12.05.2005 година на ИД на АГГК, имотът е с идентификатор *** с квадратура 1644 кв.м /Приложение 4/.

Като Приложение 5 е направена комбинирана скица от имот с планоснимачен номер 31 по кадастралните планове от 1973 и 1980 година, и имот с идентификатор *** по КК на гр. Д., идентичен с УПИ XXII -11 в кв. 918 от действащия ПУП-ПРЗ.

Видно от комбинираната скица в Приложение 5 УПИ XXII-11 в кв.918 по действащия ПУП-ПРЗ е образуван от поземлен имот с планоснимачен номер 31 от кадастралните планове от 1973,1980 и 1989 години. Чрез провеждане на западната странична регулационна линия, от имота се придават към съседния УПИ XXIII -10 82 кв.в, чрез частично изменение на източната регулационна линия от имота се придават към съседния УПИ XXI-12 15 кв.м, а в дъното на имота към УПИ XXII-11 се придават 14 кв.м . Така се образува УПИ XXII-11 с площ 1644 кв.м. /1727 - 82 -15 + 14/, идентичен с ПИ *** по КК.

По делото са събрани гласни доказателства чрез изслушване на свидетелите К.Б.Г., А.И.В. и П.Т. П..

Свидетелите еднопосочно потвърждават непосредствените си наблюдения над имота назад в годините,повече от 20, включително и като непосредствен съсед за свидетеля Г..

Последния твърди, че мястото на ищцата преди било собственост на неговия чичо С.. С. го закупила от неговата дъщеря ***. С. оградил това място. На площ мястото е около 1,800 дка.

Всички имоти на линията на имота на ищцата били оградени, с обща линия откъм улицата и в дъното. С. обработвала и стопанисвала мястото от повече от 20години. Никой не е спорил по отношение на имота и конкретно за границата отзад.

Всяка година С. изоравала мястото, но границите на имота никога не били променяни.

Предвид установените с доказателствата факти, съдът намира от правна страна следното: Предявеният иск е с правно основание чл. 124, ал. 1 ГПК, за признаване за установено в отношенията между страните, че ответната община не е собственик на идеалната част от 664кв.м. от имот с кадастрален номер 11, урегулиран като УПИ XXII -11 в кв.918 с квадратура 1644 кв.м.

При предявяването на отрицателен установителн иск и доколкото ответникът е противопоставил като основание за собствеността си акт за общинска собственост, следва общината да докаже основанието за актуване на имота като държавен, за да се изключи действието на придобивната давност предвид разпоредбите на чл. 86 ЗС и § 1 ЗДЗС.

Междувременно по този въпрос ВКС се е произнесъл по реда на чл. 290 ГПК с редица решения /напр. решение № 310 от 03.01.2012 г. по гр.д. № 456/2011 г. на ВКС, II г.о., решение № 321 от 14.10.2011 г. по гр.д. № 1167/2010 г. на I г.о., решение № 269 от 03.08.2012 г. по гр.д. № 643/2011 г. на I г.о./, с които приема, че актовете за държавна и за общинска собственост имат констативно, а не конститутивно действие и при оспорването им в тежест на общината е да докаже наличието на посоченото в акта правно основание за придобиване на собствеността върху имота. Тъй като оспорването им представлява твърдение за отрицателен факт, доказването на който става чрез доказване на изключващите го положителни такива.

Актовете за общинска собственост, са официални документи, съставени от длъжностни лица по определен ред и форма, с които се удостоверява възникването, изменението и погасяването на общинската собственост. Освен

описание на имота и неговото местонахождение, в акта се посочват фактическото и правното основание, по силата на което имотът е станал държавна /общинска/ собственост. Това е така, тъй като актовете за държавна /общинска/ собственост нямат правопораждащо действие, а само конституират придобитото по някой от предвидените в чл. 77 ЗС способи право на собственост.

В случая процесният имот е бил актуван като държавен на 24.01.2008 година, а като основание е посочено "стар общински имот". При това положение в тежест на ответника по иска е да установи откога и на какво основание /одържавяване, отчуждаване, сделка, конфискация и пр./ имотът е станал държавна собственост преди съставянето на цитирания акт.

От 26.07.1988г., когато ищцата е закупила процесния имот и е установила владение върху него, до момента на подаване на исковата молба е изтекъл необходимия съгласно чл. 79, ал.1 ЗС във вр. с § 4 ПП на ЗС давностен срок, поради което, за да се приеме, че това владение не е довело до придобиването на правото на собственост на оригинално основание, би следвало да се установи, че през този период по отношение на него е била приложима забраната на чл. 86 ЗС, т.е. че имотът е бил собственост на държавата, на кооперация или на обществена организация.

Хронологичното проследяване на имота по време на действие на трите регулационни плана за населеното място потвърждават един и същ извод, а именно, че кадастралния имот 31 е бил с първоначална площ от 1727кв.м.

Установи се по делото, че 727кв.м. от кадастралния имот се намира извън регулационния план на кв.*** по плановите от 1980 и 1989 година, частта е „изключена“ от регулация. По делото липсват данни имотът да е заснет в картата на възстановената собственост. Вярно е, че с разпоредбата на чл. 19, ал. 1 от ЗСПЗЗ, съгласно която общината стопанисва и управлява земеделската земя, останала след възстановяването на правата на собствениците. След влизане в сила на плана за земеразделяне и одобрената карта на съществуващи и възстановими стари реални граници, нереституираните земи стават общинска собственост. Не всички земи, които се намират извън регулационен план на населено място имат земеделски характер. Възстановяването на собствеността се извършва по отношение на посочените в чл. 10 от ЗСПЗЗ имоти, като всички хипотези касаят случаи, в които или собствеността е била отнета (както е при одържавяването) или без да е отнета, не е упражнявана в реални граници (както е при включването на имотите в ТКЗС или други селскостопански организации, без значение дали са реално обработвани от тях или не). В чл. 12, ал. 1 от ЗТПС (отм.) е регламентирана възможност за реално запазване на правото на собственост върху определен размер земеделска земя. Ако собственикът на такава земя не е бил член-кооператор и е владял земята си в реални граници до момента на влизане в сила на ЗСПЗЗ, то по отношение на този имот не се прилага реституционното производство, предвидено по този закон. За тези земи не е съществувала забраната на чл. 86 от ЗС за придобиването им по давност, включително и в редакцията преди изменението с ДВ, бр. 31/1990 г., доколкото върху тях не е установено право на кооперативно земеползване и не са одържавени. Допълнителен аргумент в полза на извода, че имотът е останал за лично ползване е вписването в разписния лист на собственика С. Г. И..

Този, който в съдебния процес оспорва възможността за придобиване на такъв имот по давност, следва да установи правоизключващото си

възражение, като например докаже, че имотът е бил част от кооперативното земеползване или е бил одържавен или отнет по друг начин. Ако такива доказателства липсват, не може само от факта, че имотът се намира извън регулационния план на населеното място да се прави извод, че той подлежал на реституция по ЗСПЗЗ и след като не е бил заявен за възстановяване в законните срокове, попада във фонда по чл. 19 от ЗСПЗЗ. С оглед изложеното и при липса на доказателства, представени от ответната страна държавата да е придобила имота на друго правно основание, а в последствие собствеността и да е предадена на ответната община на основание параграф 42 от ПЗР на ЗИДЗОС, предявеният установителен иск се явява основателен и доказан. Следва да се направи извод, че процесната част от имота е запазила статута си на частна собственост и е могла да бъде обект на придобивна давност. В тази насока е и поС.ната практика на ВКС на РБ в решения, постановени по реда на чл. 290 от ГПК.

С оглед изложеното районния съд

РЕШИ:

ПРИЗНАВА ЗА УСТАНОВЕНО че Община Д., не е собственик на 664кв.м. ид.част от ПИ с идентификатор N: *** по КК на гр. Д. УПИ XXII-11, кв. 918 по плана на жк. "****", находящ се на ***.

Решението подлежи на обжалване пред Д.ки окръжен съд в двуседмичен срок от връчването на страните.

Съдия при Районен съд – Д.: _____