

РЕШЕНИЕ

№ 8217

гр. София, 18.07.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 125 СЪСТАВ, в публично заседание на шестнадесети юни през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: ЗОРНИЦА АНГ. ЕЗЕКИЕВА

при участието на секретаря ХРИСТИНА Н. КОЕМДЖИЕВА
като разглежда докладваното от ЗОРНИЦА АНГ. ЕЗЕКИЕВА Гражданско дело № 20221110106782 по описа за 2022 година

Предявен е от „К.“ АД (в несъстоятелност) срещу „М.“ ЕООД отрицателен установителен иск с правна квалификация чл. 124, ал. 1 ГПК за признаване за установено между страните, че ответникът не е собственик на поземлен имот с кадастрален идентификатор 6... в град София, район „К.“, кв. „Б.“, с площ от 653 кв.м, при съседни имоти с идентификатори 681....., 681....., 681... и 681..... Отправено е искане за отмяна на констативен нотариален акт, издаден по реда на чл. 587, ал. 2 ГПК, № 112, том IV, рег. № 8680, дело № 607/24.04.2020 г. по описа на нотариус И.Дв с район на действие СРС, рег. № 039 при НК.

В исковата молба се релевират доводи, че процесният недвижим имот е бил отдаден на МК „К.“, впоследствие преобразуван като държавно дружество съгласно Указ № 56 за стопанската дейност, след което като „К.“ АД, с оглед изграждане на производства на комбината. Ищецът е придобил собствеността върху имота на осн. чл. 17а ЗППДОП (отм.). Имотът е бил част от парцел от 130 000 кв.м, върху който е бил изграден административният център на металургичния комбинат, като за този общ парцел е издаден акт за държавна собственост № 4267/08.12.1995 г. Имотът е бил включен в уставния фонд на ДФ „К.“ и в счетоводния баланс на „К.“ АД като дълготраен материален актив. След одобряването на кадастрална карта и регистри за района, имотът от 130 000 кв.м е бил разделен на множество по-малки поземлени имоти, един от които е бил и имот с идентификатор 68134.8389.37 с обща площ от 6010 кв.м. Посочва се, че с уведомление с изх. № 24-18993-11.08.2020 г. СГКК – гр. София е уведомила ищеца, че е заявено изменение на данни по отношение на имот с идентификатор 68134.8389.37, като същият следва да бъде заличен, а на негово място да бъдат образувани два нови поземлени имота със съответни идентификатори – 681... със собственик „К.“ АД и 6... със собственик - ответникът „М.“ ЕООД. Като титул за собствеността на ответника е посочен констативен нотариален акт по чл. 587, ал. 2 ГПК - № 112, том IV, рег. № 8680, дело № 607/24.04.2020 г. по описа на нотариус И.Дв с район на

действие СРС, рег. № 039 при НК. Съгласно този нотариален акт, ответникът е бил признат за собственик на основание давностно владение на имот с идентификатор 6... с проектна площ от 653 кв.м, както и на построеното в него заведение с проектен идентификатор 6....1 със застроена площ от 271 кв.м. Посочва се, че през 2016 г. е била инициирана процедура по изменение на КККР за поземлен имот 68134.8389.37, която е била спряна по възражение на ищцовото дружество. Въпреки това обаче, ответникът се е сдобил с титул за собственост и отново е заявил изменение на КККР. На основание чл. 52, ал. 1, т. 5 от ЗКИР е била издадена скица-проект за новообразувания имот 6..., като на основание чл. 53, ал. 2 от ЗКИР в КРНИ по отношение на имота като собственици с противопоставими права са били вписани страните по делото. Поддържа се, че с оглед накърненото му право на собственост, за ищеца е възникнал правен интерес да предяви иск за признаване за установено, че ответникът не е собственик на процесния недвижим имот. Оспорва констатациите, направени с посочения констативен нотариален акт, като моли за неговата отмяна. В тази насока посочва, че ответникът никога не е упражнявал фактическата власт върху каквато и да е част от имот 68134.8389.37. В същото време, нито той, нито което и да е друго лице е оспорвало правото на собственост на ищеца. В рамките на производството по несъстоятелност, по отношение на поземлен имот 68134.8389.37, е проведена двукратно публична продажба /нестаналя/, по която са осъществени многобройни огледи и измервания, като в нито един момент не е установено имотът да се владее от друго лице. Съобразно изложеното, моли исковата претенция да бъде уважена. Претендира разноски.

Ответникът „М.“ ЕООД в указания законоустановен срок по чл. 131 ГПК излага становище за недопустимост и неоснователност на предявения иск. Поддържа, че доколкото правото на ищеца е нарушено, а не застрашено, той е следвало да предяви не установителен иск за съществуването му, а такъв за възстановяването му. Твърди, че е придобил собствеността върху процесния недвижим имот по силата на 10-годишно давностно владение, като упражнява фактическата власт върху имота и към настоящия момент. Оспорва ищецът да упражнява фактическата власт върху имота, като преди около 15 години той е изградил масивна ограда, която отделя имота от територията на металургичния комбинат. Имот 6... се намирал на около 50 метра от тази ограда, в близост до обръщалото на автобусната спирка и никога не е бил част от МК „К.“. Посочва, че по силата на договор от 25.06.2007 г. ответникът е придобил търговското предприятие на ЕТ „С.Т.Т.С“, част от което е било и сграда, ползвана за кафе-аперитив и магазин за хранителни стоки. За сградата е бил издаден проект за възстановяване на строителни книжа от главния архитект на район „К.“ и е издаден акт за узаконяване № 17/02.08.2002 г. Във връзка с експлоатиране на сградата праводателят на ответника е започнал упражняването на фактическата власт върху процесния имот под формата на давностно владение, което ответникът продължил. Зад сградата на имота е изградена сонда за вода. Било е извършено трасиране на мястото за означаване на гранични точки на поземлен имот с идентификатор 6... съгласно протокол за трасиране, означаване и координиране на проектен имот 8... от 15.02.2012 г. на „Геокад-93“ ЕООД. Твърди се, че правото на собственост на ищеца не може да се извлече и от представения акт за държавна собственост. С него са били актувани стотици декари в землищата на няколко селища, без да е приложен графичен материал, от който да се установи къде точно се разпростира територията на актуваните имоти.

В о.с.з. от 31.3.2022г., ответникът, въз основа указанията на СГС с определението по

чл.140 ГПК, конкретизира, че ответникът твърди да е присъединил владението на своя праводател ЕТ „С.Т.Т.С“, като сочи, че ЕТ владее имота от м.1.2000г., което е и записано в договора за продажба на търговско предприятие, като твърди, че ответникът установил владение от датата на придобиването на търговското предприятие – 25.6.2007г., както и се твърди, че и към настоящ момент осъществява фактическа власт върху имота.

В становище в първото по делото о.с.з., ищецът счита конкрезацията за допустима, но твърдението за неоснователно – сочи, че вписването в договора за продажба на търговско предприятие за осъществявано владение от праводателя, не му е противопоставимо.

Съдът, като съобрази доводите на страните и обсъди събраните по делото доказателства поотделно и в тяхната съвкупност, намира за установено от фактическа и правна страна следното:

Предмет на делото е предявеният отрицателен иск за признаване със сила на присъдено нещо, че ответникът не е собственик на имота, за който има титул за собственост. При отрицателния иск за собственост, ищецът следва да докаже правния си интерес от предявяването му, а ответникът, под страх от преклузия, да изчерпи всички основания, поради които счита себе си за собственик. /ТР № 8/27.11.2013г. на ВКС, по т.д.№ 8/2012г., на ОСГТК/.

Неоснователно е възражението в отговора, че доколкото правото на ищеца е нарушено, а не застрашено, той е следвало да предяви не установителен иск за съществуването му, а такъв за възстановяването му. С посоченото по – горе ТР се установи, че дори ищецът да има и друга защита /например положителен установителен иск или иск по чл.108 ЗС/, с оглед диспозитивното начало в процеса, ищецът сам определя защитата която иска да получи, в частност – при отрицателния иск за собственост, отричане със сила на пресъдено нещо, че ответникът е собственик на имота.

Твърденията за правен интерес на ищеца се извличат от документа за собственост на ответника.

Ответникът следва да докаже единственото, заявено от него основание в отговора – че е придобил правото на собственост на основание давностно владение, като е упражнявал фактическа власт върху имота непрекъснато, явно и необезпокоявано в продължение на 10 години с намерение за своене, включително присъединявайки установеното от праводателя му владение.

С акт за държавна собственост № 4267/08.12.1995 г. (л. 7) като собственост на „К.“ ЕАД (сега „К. АД – в несъстоятелност) е актуван терен в землищата на гр. Бухово, кв. Б., с. Сеславци и с. Яна с обща площ от 8 620 000 кв.м, от които 8 298 000 кв.м в оградата на „К.“, 130 000 кв.м за административен център, 50 000 кв.м за ж.п. гара Б. и 142 000 кв.м за временно селище Б..

Установява се въз основа на скица № 15-268190-09.06.2017 г. (л. 30; 36), ползваща се с доказателствено значение на осн. чл. 2, ал. 5 ЗКИР, че със заповед № 300-5-66/05.09.2003 г. на Изпълнителния директор на АК част от този собствен на ищеца терен е бил обособен като отделен имот с кадастрален идентификатор 68134.8389.37 с площ от 6010 кв.м.

За реална част с площ от 653 кв.м от поземлен имот 68134.8389.37 ответникът „М.“ ЕООД се е снабдил по реда на чл. 587, ал. 2 ГПК с констативен нотариален акт за

собственост на основание давностно владение – акт № 112, том IV, рег. № 8680, дело № 607 от 24.04.2020 г. (л. 39-40). Видно от уведомление с изх. № 24-18993-11.08.2020 г. на СГКК, град София до „К.“ АД и „М.“ ЕООД (л. 37-38), въз основа на посочения нотариален акт е допуснато изменение в КККР на осн. чл. 52, ал. 1, т. 5 ЗКИР, като имотът, предмет на нотариалния акт, е нанесен с идентификатор 6..., а за останалата част от предишния поземлен имот с идентификатор 68134.8389.37 е отреден нов идентификатор - 681.... Предвид представените пред СГКК, град София документи, удостоверяващи дублиране на носителите на правото на собственост по отношение на имот с идентификатор 6..., и данните за имуществен спор между „К.“ АД и „М.“ ЕООД, на осн. чл. 53, ал. 2 ЗКИР и двете дружества са посочени като собственици на този имот в кадастралния регистър. Спорно между страните в настоящото производство е именно кой е собственик на този имот. Съобразно удостовереното в нотариален акт № 112, том IV, рег. № 8680, дело № 607/24.04.2020 г. по описа на нотариус И.Дв (л. 39-40), ответникът е придобил чрез давностно владение построената в процесния имот сграда, представляваща кафе-аперитив, а видно от съдържанието на скица № 15-1183700-21.12.2020 г. (л. 87), отразяваща промените в КККР въз основа на този нотариален акт, за същата сграда е отреден идентификатор 6....1.

Представен по делото е и договор за продажба на търговско предприятие, вписан в Служба по вписванията, гр. София на 26.06.2007 г. (л. 97-98), по силата на който Т. ИВ. С., действаща като ЕТ „С.Т.Т.С“, е продала на ответното дружество „М.“ ЕООД цялото си търговско предприятие, включващо и сградата в процесния имот, описана като кафе-аперитив и магазин за хранителни стоки със застроена площ от 340 кв.м.

В публичното заседание на 19.05.2022 г. , като свидетел на страната на ищеца е разпитан Христо Борисов Вълканов, легитимиращ се като служител в „К.“ АД от 1988 г., в момента на длъжност „Експерт недвижими имоти“. Поддържа, че е запознат с местоположението на имота, същият не е ограден, а належащата се в близост ограда принадлежи на металургичния комбинат, поради което и я нарича „производствена ограда“. Заявява, че достъпът до имота на „К.“ АД не е бил ограничаван никога, като оттам преминава пътят за близката автобусна спирка. Свидетелят поддържа още, че е участвал при изготвяне на пазарната оценка на целия имот от около 6 дка, реална част от който е предмет на настоящото производство.

В същото съдебно заседание – на 19.05.2022 г., като свидетел на страната на ответника е разпитан Сашо Илиев М., съпруг на управителя на ответното дружество Т. ИВ. С. (Установява се въз основа на служебно извършена справка в ТРРЮЛНЦ, че Т. ИВ. С. е едноличен собственик на дружествените дялове, които са ☐ били прехвърлени на 25.09.2009 г. от предишния собственик, а именно – свидетелят Сашо Илиев М.). Свидетелят заявява, че е работил в ищцовото дружество в периода от 1986 г. до 2012 г. Твърди, че „фирмата“ е придобила имота около 2000 г., след което той правил ремонт на сградата в продължение на около 9 месеца. Впоследствие се снабдили със строителни книжа, изградили нова постройка, направили тераси, електроинсталация и започнали да експлоатират сградата като заведение, което продължило до 2016 г., а след това отваряли заведението само за семейни сбирки. В имота извършили сондаж за вода, която ползвали за нуждите на заведението. Също така паркирали колите си там. Заявява, че е ходил многократно при лица на ръководни длъжности в „К.“, за да „се оправи собствеността на имота“. Споделя също, че е бил синдикален лидер на синдикалната организация „Защита“ към „К.“ и че сградата в

процесния имот била дадена именно на тази организация. Сочи, че имотът не бил ограждан от три от страните, тъй като по протежение на тези три страни имотът бил заобиколен от асфалтови пътища. С категоричност твърди, че имотът никога не е бил ползван от „К.“.

В публичното заседание на 16.06.2022 г. са разпитани още двама свидетели.

Като свидетел на страната на ищеца е разпитан Т.Г.Ч., служител на „К.“ АД на длъжност „юрисконсулт“. Заявява, че е запознат със строителни книжа на ищцовото дружество от 1996 г., съгласно които именно „К.“ е изградило площадката и терасите, върху които е разположена сградата в процесния имот. Споделя, че му е известно, че имотът е бил предмет на тръжна процедура в развиващото се по отношение на „К.“ производство по несъстоятелност, като Сашо М. (разпитан като свидетел в с.з. на 19.05.2022 г.) проявил интерес и отправил запитване към синдика относно проданта.

Като свидетел на страната на ответника в това съдебно заседание е разпитана Н.Г. Начева, която заявява, че е работила в заведението, находящо се процесния имот, в периода 2007-2012 г. Дава сведения, че за миене на чинии и за нуждите на тоалетната служителите в заведението са ползвали вода, добивана чрез помпа след сондиране в имота, както и че теренът зад сградата е бил използван като паркинг, но не само от служителите в заведението.

Изложените показания следва да бъде преценени от съда съобразно чл. 172 ГПК с оглед възможната заинтересованост на свидетелите в полза на определена страна. Въз основа на кредитираната част от тези показания се установява, че свидетелят Сашо М. е придобил фактическата власт върху находящата се в процесния поземлен имот сграда (заведение/кафе-аперитив/хранителен магазин) в качеството си на синдикален лидер и като действащ служител в „К.“, като впоследствие семейството му е започнало да експлоатира за лични нужди тази сграда. Без значение обаче дали въпросната сграда е била придобита чрез давностно владение от свързаното със семейството му ответно търговско дружество, извод за упражнявано давностно владение за земята, не може да се направи.

Първото съображение за това е обстоятелството, че въз основа на показанията на свидетелите М. и Ч. се установява, че свидетелят М. е обсъждал по собствена инициатива с представители на „К.“ възможността процесният имот да бъде закупен от ответното дружество, като последният път това е било в периода 2017-2018 г. Свидателят М., който сочи на съда за полученото през 2011г. – 2012г. писмо от К., че им спират тока и водата, като „това не е тяхно, за да бъде отдавано“. Едновременно с това, свидетелят сочи, че посещавал синдика на ищеца с искане да оправят собствеността върху земята – двете не сочат на поведение на ответното дружество, с което явно, недвусмислено и необезпокоявано владее земята, а сочи на поведение на държател на земята- лице, което счита имота за свой, не би изразило воля пред друго лице да го закупува. Действайки като представител на ответното дружество, свидетелят М., е заявявал многократно желанието на ответното дружество и на неговия праводател за закупуване на процесния имот, поради което се налага извода, че е демонстрирал осъзнатост, че „К.“ е собственик на този имот. Отделно от това, не се доказва праводателят на ответното дружество да е установил владение върху земята. Представеният договор за продажба на търговско предприятие, в което е вписано, че прехвърлителят е съгласен приобретателят да продължи установеното владение върху земята, не е противопоставим на ищеца – няма никакви доказателства ищецът, преди

подаването на отговора на исковата молба да е запознат с него. Началният момент, в който се доказва ищецът да е уведомен за субективното намерение на ответното дружество да свои имота, е моментът, в който на ищецът е връчено уведомление № 24-4520/15.3.2016г. за започната процедура по изменение на КKKP, относно имот 68134.8389.37. До предявяването на иска – 26.2.2021г. не е изтекъл 10- годишен срок, поради което давността е била прекъсната.

Предвид това, от правна страна, следва извод, че ответното дружество не доказва, на първо време, твърдението си за установяване на владение върху земята, а събраните доказателства за осъществявани действия от страна на дружеството касаят постройките – кафе – аператив и магазин за хранителни стоки. В скица – проект № 29870/10.5.2012г. е вписано проектно заличаване на КKKP на обекти, включително сграда 68134.8389.37.7 – сграда за обществено хранене с площ 271 кв.м., собственик „М. Т“ ЕООД въз основа договор № 249, том XV, рег.№ 43261/26.6.2007г., непредставен по делото, с който ответникът се е легитимирал като собственик на сградата. На скица на сграда № 3540/4.5.2010г., сградата за обществено хранене е обозначена като „кафе“. И в двете скици не е вписана констатация, че освен сградата, дружеството притежава каквато и да е идеална част от земята. През 2012г., ответното дружество е отпочнало процедура по трасиране, означаване и координиране на проектния имот 8..., за който е спорът. Прави впечатление, че по време на процедурата по публична продажба на имота, сградата съществува и на скица от 2017г. от кадастъра, представена от ищеца. Следователно, преди ищецът да е уведомен за започнатата процедура по изменение на КKKP, няма събрани доказателства ответникът или неговия праводател недвусмислено и явно да са демонстрирали пред ищеца, че считат земята за своя.

На следващо място, не се установява да е налице реализирано давностно владение по отношение на процесния имот и от обективна страна. Действията на представители на ответното дружество и неговия праводател като сондиране зад сграда - кафе, с цел водоползване, паркиране до изградената в имота сграда и използване на площадката в имота за разполагане на маси за клиенти не надхвърлят допустимото от закона ползване на прилежащата площ към собствената към онзи момент сграда - кафе. Следва да се има предвид, че в случая се касае за сграда с търговско предназначение, като това предназначение е било същото и към момента, в който ищецът е упражнявал непосредствена, а не опосредена чрез трето юридическо лице фактическа власт.

Също така, не се установи от събраните по делото доказателства ответникът да е възпрепятствал достъпа на ищеца до имота. По категоричен начин се изясни, че поземленият имот никога не е бил ограждан от три от страните си, граничещи с асфалтова настилка, и преминаването през него е било напълно свободно, включително за служители на „К.“ АД. Предвид това, ответното дружество по никакъв начин не е реализирало признаци на явна, неозбепокорявана и непрекъсната фактическа власт по отношение на процесния имот, която да е продължила 10 години и да е от естество да се квалифицира като давностно владение по смисъла на чл. 79, ал. 1 и изобщо като владение по смисъла на чл. 68, ал. 1 ЗС.

С оглед на изложеното предявеният иск за признаване за установено, че ответното дружество не е собственик на процесния имот следва да бъде уважен, като на осн. чл. 537, ал. 2 ГПК издаденият по реда на чл. 587, ал. 2 ГПК нотариален акт № 112, том IV, рег. № 8680, дело № 607/24.04.2020 г. по описа на нотариус И.Дв с район на действие СРС, рег. №

039 при НК подлежи на отмяна в частта, в която „М.“ ЕООД е признат за собственик на този имот.

По разноските:

С оглед изхода на делото, на осн. чл. 78, ал. 1 ГПК, на ищеца се следват разноски за юрисконсултско възнаграждение, чийто размер съдът определя съобразно чл. 78, ал. 8 ГПК на 150 лв.

На основание чл.57,ал.6 ЗБН, ответникът следва да бъде осъден да заплати в полза на бюджета на СРС сумата от 101,16 лева държавна такса по делото.

Така мотивиран, съдът

РЕШИ:

ПРИЗНАВА ЗА УСТАНОВЕНО по предявления от „К.“ АД (в несъстоятелност), ЕИК 831642523, срещу „М.“ ЕООД, ЕИК 175296482, отрицателен установителен иск с правно основание чл. 124, ал. 1 ГПК, че „М.“ ЕООД не е собственик на поземлен имот с кадастрален идентификатор 6... в град София, район „К.“, кв. „Б.“, с площ от 653 кв.м, при съседни - имоти с идентификатори 681....., 681....., 681... и 681....., който поземлен имот е описан в нотариален акт № 112, том IV, рег. № 8680, дело № 607/24.04.2020 г. по описа на нотариус И.Дв с район на действие СРС, рег. № 039 при НК по следния начин – поземлен имот с проектен идентификатор 6... /шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири . осем хиляди триста осемдесет и девет . шестдесет и три/ (стар идентификатор 68134.8389.37), находящ се в град София, район „К.“, кв. „Б.“, „МК К.“, целият с проектна площ 653 /шестстотин петдесет и три/ кв.м, съставляващ част от урегулиран поземлен имот VIII-37 /осми, отреден за имот с планоснимачен номер тридесет и седем/ - за обслужване, в квартал 68 /шестдесет и осем/, по плана на град София, местност „НПЗ К.“, при съседни по комбинирана скица: УПИ VII-20 – за администрация, и от три страни улица, и при съседни с посочени идентификатори: 681....., 681....., 681..., 68134.8384.121.

ОТМЕНЯ на осн. чл. 537, ал. 2 ГПК нотариален акт № 112, том IV, рег. № 8680, дело № 607/24.04.2020 г. по описа на нотариус И.Дв с район на действие СРС, рег. № 039 при НК в частта, в която „М.“ ЕООД, ЕИК 175296482, е признат за собственик на поземлен имот с кадастрален идентификатор 6... в град София, район „К.“, кв. „Б.“, с площ от 653 кв.м., който имот е описан в нотариалния акт по следния начин – поземлен имот с проектен идентификатор 6... /шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири . осем хиляди триста осемдесет и девет . шестдесет и три/ (стар идентификатор 68134.8389.37), находящ се в град София, район „К.“, кв. „Б.“, „МК К.“, целият с проектна площ 653 /шестстотин петдесет и три/ кв.м, съставляващ част от урегулиран поземлен имот VIII-37 /осми, отреден за имот с планоснимачен номер тридесет и седем/ - за обслужване, в квартал 68 /шестдесет и осем/, по плана на град София, местност „НПЗ К.“, при съседни по комбинирана скица: УПИ VII-20 – за администрация, и от три страни улица, и при съседни с посочени идентификатори: 681....., 681....., 681..., 68134.8384.121.

ОСЪЖДА на осн. чл. 78, ал. 1 ГПК „М.“ ЕООД, ЕИК 175296482, да заплати на „К.“ АД (в несъстоятелност), ЕИК 831642523, сумата от **150 лв.**, представляваща разноски в производството.

ОСЪЖДА на осн. 57,ал.6 ЗБН „М.“ ЕООД, ЕИК 175296482, да заплати в полза бюджета на СРС сумата 101,16 лева държавна такса по делото.

Решението може да бъде обжалвано пред Софийски градски съд в двуседмичен срок от връчване на препис на страните.

РАЙОНЕН СЪДИЯ:

Съдия при Софийски районен съд: _____