

РЕШЕНИЕ

№ 2

гр. Стара Загора , 13.01.2021 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – СТАРА ЗАГОРА, I ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ в
публично заседание на четиринадесети октомври, през две хиляди и двадесета
година в следния състав:

Председател: Даниела К. Телбизова Янчева

Членове: Николай И. Уруков
Атанас Д. Атанасов

Секретар: Таня Д. Кемерова Митева

като разгледа докладваното от Николай И. Уруков Въззивно гражданско
дело № 20205500503074 по описа за 2020 година

Производството е на основание чл.258 и сл. от ГПК.

Производството е образувано по въззивната жалба на ЕТ „К.-К.К.“ със седалище и
адрес на управление ***, чрез пълномощника си адв.С.Б. от АК - Стара Загора против
решение № 208 от 28.04.2020 г., постановено по гр.дело № 2566/2018г. по описа на
Казанлъшки районен съд.

Въззивникът е останал недоволен от решението на първоинстанционния съд.
Обжалва го изцяло. Счита постановеното решение за недопустимо, алтернативно
неправилно, неистинно, необосновано, несправедливо и незаконосъобразно, като излага
подробни съображения.

Моли съда да постанови решение, с което да отмени изцяло или да обезсили, като
недопустимо първоинстанционното решение и вместо него да постанови друго, с което
изцяло да уважи исквете на ищеца, като напълно доказани със събраните в хода на
първоинстанционното съдебно дирене писмени и гласни доказателства.

Претендират се и направените по делото съдебно-деловодни разноски.

Доказателствени искания не са направени.

В отговора си по чл.263, ал.1 ГПК, другата страна ОБЩИНА КАЗАНЛЪК, чрез процесуалния си представител адв.В.С., взема становище, че депозираната въззивна жалба е допустима, но е неоснователна и недоказана и като такава следва да бъде оставена без уважение, а постановеното решение, като правилно, законосъобразно и кореспондиращо със събраните по делото доказателства следва да бъде потвърдено. Изложени са подробни съображения в тази насока.

Претендира се присъждане на направените по делото разноски.

Доказателствени искания не са направени от страните по делото.

След извършената служебна проверка по реда на чл.267, ал.1 от ГПК във връзка с чл.260 и чл.261 от ГПК съдът намира въззивната жалба за допустима и редовна, поради което същата следва да бъде разгледана по същество относно нейната материална основателност.

Съдът, след като провери събраните по делото доказателства и обсъди становищата на страните, намира за установена следната фактическа и правна обстановка по делото:

Предявеният иск е с правно основание чл.124, ал.1 от ГПК и чл.124, ал.4 от ГПК.

След съвкупната преценка на събраните по делото доказателства, съдът приема, че фактическата обстановка по делото е била правилно установена поради следното:

Безспорно е установено по делото, че е представен Договор за наем, сключен между „Б.-К.“ ЕАД от една страна, в качеството му на наемодател, а от друга страна, в качеството му на наемател ЕТ „К.-К.К.“. Съгласно договора, наемодателят предоставя на наемателя за временно и възмездно ползване следния свой недвижим имот: производствен терен от 1 610 кв.м., находящ се в кв. 32, Промислена зона, ведно с построените в терена складове (открит и закрит). Посочено е, че наемателят ще използва наетия имот като складова база. Уговорено е, че наемателят ще заплаща месечна наемна цена в размер на 360 лева месечно, с включен ДДС, като договорът е сключен за срок до 30.12.2014 г.

Представен е Акт за държавна собственост на недвижим имот № 5825 от 16.02.1994г, издаден въз основана на Заповед 38/14.01.94 г. на следния недвижим имот: пл. номер VII, кв. 32, с площ 3 030 кв.м., складове - 2 броя, 330 кв.м., открит склад 150 кв.м., конструкция монолитна, година на построяване 1983 г.

По делото е представена Заповед № 1919/09.10.1998 г. издадена от областния управител на Хасковска област, с която е наредено да се отпишат от Актовете книги за държавна собственост следния недвижим имот: площ на пл. VII, кв. 32, с площ 3 030 кв.м., 2 броя складове - монолитни, с площ 330 кв.м., открит склад с площ 150 кв.м., находящи се в град Казанлък, кв. 32, парцел VII, пл. № 7853, актувани с Акт за държавна собственост № 5825/16.02.93 г. на община Казанлък.

Със заповед № 179/11.03.2004 г. на кмета на община Казанлък е наредено да се състави Акт на частна общинска собственост за недвижим имот - стопански двор, включен в капитала на „Б.-К.1 ЕАД, с общинско имущество и се предостави за управление и разпореждане на община Казанлък: урегулиран поземлен имот VII, с площ 1 610 кв.м., в кв. 32 Промислена зона, кат. район 504, с построените в него 1. Масивна сграда- метал но хале - склад с площ 330 кв.м., построена през 1983 г., 2. Масивна сграда-метал но хале - склад с площ 330 кв.м., построена през 1983 г., 3. Открит склад с площ 150 кв.м. при граници: север - УПИ I-835, 7853, от запад - УПИ XII 7853,8340, от изток - булевард „*** и от юг - улица.

Представен е и Акт № 3225 за частна общинска собственост от 01.03.2016 г. за имот с идентификатор 35167.504.7856 по кадастралната карта и кадастралните регистри на град Казанлък, одобрен със Заповед РД-18- 88/26.11.2015 г. на ИД на АГКК., трайно предназначение на територията - урбанизирана, начин на трайно ползване: за друг вид производствен складов обект, ведно с построените сгради масивна конструкция.

От представения Анекс към договор за наем на недвижим имот от 31.12.2004 г. се установява, че „Б.-К.“ ЕАД и ЕТ „К.-К.К.“ са продължили действието на сключения между тях договор за наем до провеждане на конкурс (търг) за отдаване под наем на производствен терен от 1 610 кв.м., находящ се в кв. 32 - Промислена зона, град Казанлък. Страните по Договора за наем са сключили договор № 4/01.02.2005 г., с който наемодателят е пред на наемателя за временно и възмездно ползване.

„Стопански двор“ - промислена зона на град Казанлък в (кв. 32 по плана на град Казанлък). Посочено е, че предоставянето на обекта е на основание Наредба № 15 на Общински съвет - Казанлък за реда, придобиване и управление и разпореждане на общинско имущество, във връзка с Протокол № 3/28.01.2005 г. на СД „Б.-К.“ ЕАД за проведен търг/конкурс. Уговорена е месечна наемна цена в размер на 340 лева, платима по 10-число на текущия месец в касата на фирмата. В чл. 9 от договора е посочено, че наемателят има право да ползва търговския обект единствено и само за дейности позволени със закона, а съгласно чл. 9 (4) всички вътрешни и фасадни промени, реконструкции, преустройства и подобрения на наетия обект могат да се извършват само с писмено съгласие на наемодателя (при необходимост след съгласуване с главния архитект) за сметка на наемателя. Към договора е сключен и Анекс от 07.01.2008 г. между „Б.-К.“ ЕАД и ЕТ „К.-К.К.“, с която страните са уговорили ежемесечна наемна цена в размер на 497 лева, в която сума не е включен дължимия ДДС както и текущи разходи свързани с обикновеното ползване на обекта. Посочено е, че анекса влиза в сила от 01.01.2008 г., и че е неразделна част от Договора за наем № 4/01.02.2005 г.

Представено е и писмо от 26.02.2008 г. от кмета на община Казанлък до ЕТ „К.-К.К.“, с която уведомява наемателя, че отдадения му обект под наем от „Б.-К.“ ЕАД е прехвърлен в собственост на община Казанлък.

Представен е и Анекс към договор за наем общински обект „Производствен терен - Промислена зона, град Казанлък изваден от активите на „Б.-К.“ ЕАД от 08.08.2008 г., сключен между община Казанлък и ЕТ „К.-К.К.“. От същия се установява, че на основание Решение № 715 от 16.07.2007 г. и Решение № 716 от 16.07.2007 г. на Общински съвет -

Казанлък се извършва изваждане на активите на предприятието „Б.-К.“ ЕАД - Казанлък и се прехвърлят на община Казанлък като договорите с досегашните наематели на „Б.-К.“ ЕАД, град Казанлък се преподписват от община Казанлък. Съгласно анекса като страна по договора за наем в правата и задълженията на „Б.-К.“ ЕАД, представлявано от А.А.Я., като наемодател встъпва община Казанлък. Посочено е, че по отношение на „Б.-К.“ ЕАД, представлявано от А.А.Я. договора за наем се счита за прекратен от 01.02.2008 г., като останалите клаузи по договора остават непроменени.

Представено е и писмо от община Казанлък от 29.09.2010 г., с която наемателят е уведомен, че Договор за наем № 4/08.08.2008 г. е изтекъл. С писмо от 23.05.2012 г. наемателят е уведомен, че в двуседмичен срок следва да освободи ползвания от него обект поради изтичането на срока на договора. Посочено е още, че наемателят следва да заплати дължимите суми за наем в размер на 31 012 лева, с ДДС като срокът за освобождаване на наетия обект започва да тече от получаване на писмото. Писмото е получено от наемателя на 05.06.2012 г.

Със заповед № 1268 от 09.07.2012 г. на кмета на община Казанлък на основание чл. 65, ал. 1 от ЗОС, чл. 44, ал. 2 ЗМСМА е наредено да се из земе от ЕТ „К.-К.К.“ следния недвижим имот, общинска собственост: „Производствен терен“ в Промислена зона, находящ се в кв. 32 с площ от 1 610 кв.м., ведно с построените (открит и закрит), което лицето владее без правно основание. В мотивите на заповедта е посочено, че между ЕТ „К.-К.К.“ и община Казанлък е сключен Анекс № 4/08.08.2008 г, към договор за наем, който е прекратен на 03.05.2012 г., като е указан срок за доброволно освобождаване на обекта - общинска собственост. Заповедта е получена от наемателя на 06.07.2012 г. Със заповедта е определен състава на комисията, която следва да извърши принудителното изземване на обекта на 08.08.2012 г. от 10,30 часа.

Представено е и писмо от 15.10.2012 г, от община Казанлък до ЕТ „К.-К.К.“, с която същият е уведомен че в 3-дневен срок от получаване на писмото следва да предаде ключовете на ползвания от него обект - общинска собственост „Производствен терен" в Промислена зона, находящ се в кв. 32 по плана на град Казанлък.

Представен и доклад от заместник кмета на община Казанлък, от който се установява, че в изпълнение на Заповед № 1268 от 09.07.2012 г. на кмета на община Казанлък комисията е стигнала до споразумение, предвид спецификата на имота, а именно складови помещения пълни с най-разнородни вещи, инвентар и оборудване да удължи срока с 60 дни за доброволно освобождаване от наемателя.

Със заповед № 2282 от 11.10.2013 г., издадена от кмета на община Казанлък на основание чл. 44, ал. 2 от ЗМСМА, във връзка със Заповед № 1268 от 09.07.2012 г. е определен състава на комисията, която следва да из земе от ЕТ „К.-К.К.“, представлявано от К.П.К. следния недвижим имот - общинска собственост „Производствен терен“ в Промислена зона, находящ се в кв. 32, с площ от 1 610 кв.м., ведно с построените в терена складове (открит и закрит). В мотивите на заповедта е посочено, че комисията, назначена със Заповед № 1268/09.07.2012 г. за изземване на общинския имот на 08.08.2012 г. е постигнала споразумение, с К.К., предвид спецификата на общинския имот, а именно

складови помещения, пълни с най-разнородни вещи, инвентар и оборудване, да се отсрочи с 60 дни срокът за доброволно освобождаване на имота и предаване на ключовете. Посочено е още, че с писмо от 15.10.2012 г. К.П.К. е уведомен, че следва в 3-дневен срок от уведомлението да предаде владението на имота, като към настоящия момент имота не е освободен.

Представена и е Заповед № 154/26.01.2015 г., издадена от кмета на община Казанлък, издадена на основание чл. 44, ал. 2 от ЗМСМА, във връзка със Заповед № 1268 от 09.07.2012 г. и 2282 от 11.10.2013 г. на кмета на община Казанлък, с която е определен състава на комисията и дата на изземване на имота - 03.02.2015 г. В заповедта е посочено, че следва да се иземе недвижим имот - общинска собственост „Производствен терен“ в Промислена зона, находящ се в кв. 32, с площ от 1 610 кв.м., ведно с построените в терена складове (открит и закрит), които лицето ползва без правно основание, като към настоящия момент имота не е освободен.

Представен е Протокол от 03.02.2015 г. на комисията, назначена със Заповед № 151 от 26.01.2015 г. на кмета на община Казанлък. От протокола се установява, че на 03.02.2015 г. комисията, в присъствието на мл. полицейски инспектор при РУ - Полиция, е пристъпила към изземване на имота като е ограничила достъпа с поставяне на ленти с мокър печат и подписи, без да влиза в помещенията, и е предала съобщение на служителката, намираща се в имота, с което да уведоми неправомерния ползвател да се яви в община Казанлък за уреждане на последващи взаимни действия по освобождаването на имота.

От приложеното търговско дело № 67/2009 г. по описа на Окръжен съд - Стара Загора е видно, че е одобрена спогодба между „Б.-К.“ ЕАД и ЕТ „К.-К.К.“, по силата на която страните уреждат наемните задължения между тях.

По делото е представено ДП № 284 ЗМ 110/2018 г. по описа на Районно управление - Казанлък. Досъдебното производство е образувано на 19.01.2018 г. за това, че на неустановена дата до 23.11.2017 г. в град Казанлък самоволно е зает недвижим имот с идентификатор 35167.504.7856, находящ се в град Казанлък, район Индустриален, от чието владение е извършено отстраняване по надлежния ред, престъпление по чл. 323, ал. 2 от НК. С постановление на Районна прокуратура - Казанлък от 26.09.2018 г. е прекратено образуването и водено за престъпление наказателното производство по чл. 323, ал. 2 от НК. Постановлението за прекратяване на наказателното производство е обжалвано пред съда, като с определение от 14.11.2018 г., постановено по ЧНД 1181/2018 Г. по описа на Районен съд - Казанлък съдът е потвърдил постановление на РП - Казанлък за прекратяване на наказателно производство от 26.09.2018 г., водено за престъпление по чл. 323, ал. 2 от НК, по ДП № 284 ЗМ 110/2018 г. по описа на РУ - Казанлък (прокурорска преписка 5629/2017 г. по описа на Районна прокуратура - Казанлък). Определението е обжалвано, като с влязло в сила определение 60/29.01.2019 г., постановено по ВЧНДХ № 1271/2018 г. по описа на Окръжен съд - Стара Загора съдът е потвърдил определение № 315 от 14.11.2018 г., постановено по ЧНД № 1181/2018 г. по описа на Районен съд - Казанлък.

По делото пред първостепенния съд са били назначени и изслушани три съдебно-

технически експертизи – първоначална и допълнителна такава, изпълнени от вещото лице инж. К.Д.Й. и тройна съдебно техническа експертиза изпълнена от трите вещи лица инж. Д.Т.Д., инж. П.П.Р. и Д.М.Д..

Видно от първоначалното заключение на съдебно-техническа експертиза, процесния поземлен имот с идентификатор 35167.504.7856 по кадастралната карта и кадастралните регистри, е с площ от 1 617 кв.м., трайно предназначение на територията: Урбанизирана и начин на трайно ползване: За друг вид производствен, складов обект са построени следните сгради: сграда с идентификатор 35167.504.7856.1, със ЗП 316 кв.м. на един етаж, разположена в северозападната част на имота и представляваща промишлена сграда по КККР. Посочено е, че сграда се използва за склад; сграда с идентификатор 35167.504.7856.2, със ЗП 301 кв.м. на един етаж, разположена в югозападната част на имота и представлява промишлена сграда по КККР, изпълнена от тръбна метална носеща дъговидна конструкция и покрита с вълнообразна ламарина. Посочено е, че сграда се е използвала за дърводелска работилница; сграда с идентификатор 35167.504.7856.3, със ЗП 38 кв.м. на един етаж, представляваща промишлена сграда по КККР, масивна стоманобетонова конструкция с плоча и тухлени стени. Пода е бетонова настилка, стените са измазани с мазилка. Използва се за стопански нужди; сграда с идентификатор 35167.504.7856.4 със ЗП 30 кв.м., на един етаж. Изпълнена от стоманобетонова носеща конструкция и тухлени стени, покривът е стоманобетонова плоча, представляваща промишлена сграда съгласно КККР, стените са измазани с мазилка. Използва се като гараж; сграда с идентификатор 35167.504.7856.5, със ЗП 69 кв.м. на един етаж и представлява монолитен навес, изпълнена от стоманобетониви колони греди и плочи, и тухлена стена от юг, използва се за склад, представляваща промишлена сграда по КККР; сграда с идентификатор 35167.504.7856.6, със ЗП 5 кв.м., на един етаж и представлява външна тоалетна и постройка за допълващото застрояване по КККР, изпълнени стени стоманобетонова плоча. Посочено е, че общата застроена площ на сградите е 759 кв.м., а общата площ на сгради и настилки е 1 058 кв.м. От заключението се установява още, че за сграда с идентификатор 35167.504.7856.1, със ЗП 316 кв.м. и сграда с идентификатор сграда с идентификатор 35167.504.7856.2, със ЗП 301 кв.м. според съставените през годините актове за общинска държавна собственост са построени през 1983 г. За сгради с идентификатор 35167.504.7856.3 със ЗП 38 кв.м., сграда с идентификатор 35167.504.7856.4 със ЗП 30 кв.м., сграда с идентификатор със ЗП 69 кв.м. и сграда с идентификатор 35167.504.7856.6 със ЗП 5 кв.м. не може да се установи категорично кога са построени. От заключението се установява още, че при извършената справка в техническата служба на община Казанлък не са открити никакви документи свързани със строителството на процесните сгради - технически проекти, разрешение за строеж, протоколи за строителна площадка и протоколи за строителна линия и ниво, съставени актове по време на строителството, актове удостоверяващи завършване на строителството (Акт № 16), не са открити и договори за отстъпено право на строеж между „Б.-К.“ ЕАД и ЕТ „К.-К.К.“, както и между община Казанлък и ЕТ „К.-К.К.". Посочено е, че не са открити документи в архива на община Казанлък. Не са открити документи на общинското дружество „Б.-К.“ ЕАД, свързани с протоколи подписани от Съвета на директорите на дружеството както и

изпълнителния директор на същото, с което да е взето решение за отстъпване на право на строеж в процесния имот.

От заключението на допълнителната съдебно-техническа експертиза се установява че към 1994 г. е действал Закон за териториално и селищно устройство, Правилник за прилагане на ЗТСУ и Наредба № 5 от 1977 г. за правила и норми за териториално и селищно устройство като към момента в сила е Закон за устройство на територията.

По делото е назначена и изслушана тройна съдебно-техническа експертиза. От заключението на същата експертизата се установява, че всички сгради, построени в процесния имот при условие, че се построени без строителни книжа до края на 1994 г. са функционално търпими по сега действащия Закон за устройство на територията.

По делото пред първостепенния съд са били събрани и съответните гласни доказателства, чрез разпит на свидетелите З.К.Б., Т.С.Т., Д.О., А.А.Я., И.Г.Х. и В.Г.Г..

Възивната инстанция намира, че първоинстанционния съд се е произнесъл по предявените от ищеца искове. Съдът е постановил решението си в съответствие със събраните по делото доказателства, като е обсъдил обстойно и задълбочено всички доказателства по делото и е аргументирал правните си изводи със съответните законови разпоредби.

С исковата си молба ищецът е поискал от Районен съд Казанлък да се произнесе по следните искове:

1. Иск с правно основание чл.124, ал.1 от ГПК, във връзка с чл.79, ал.1 от Закона за собствеността, с които иска се иска със силата на присъдено нещо да се установи по отношение на ищеца ЕТ „К. - К.К.“, със седалище и адрес на управление ***, представлявано от едноличния търговец К.П.К. и по отношение на ответника Община Казанлък, представлявана от Кмета Г.Г.С., че ищецът е станал собственик на основание осъществявано от него непрекъснато давностно владение в продължение на 23 /двадесет и три/ години върху следните недвижими имоти подробно описани в исковата молба, а именно:

1. Сграда с идентификатор 35167.504.7856.1 със ЗП 316 кв.м., брой етажи 1/един/, предназначение - Промислена сграда, съставляващо метално хале тип „Холандско“, находяща се в Поземлен имот с идентификатор 35167.504.7856, по кадастралната карта и кадастралните регистри на ***, одобрени със Заповед №РД-18-88/26.11.2015 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с адрес - ***, ул. „****“, с площ от 1617 кв.м., трайно предназначение на територията - убранизирана, начин на трайно ползване - за друг вид производствен, складов обект, при граници и съседи на поземления имот : ПИ с идентификатор 35176.504.7115 ПИ с идентификатор 35167.504.8345, ПИ с идентификатор 35167.504.7107 и ПИ с идентификатор 35167.504.7020;

2. Сграда с идентификатор 35167.504.7856.2 със ЗП 301 кв.м., брой етажи 1/един/, предназначение - Промислена сграда, съставляващо метално хале тип „Холандско“, находяща се в Поземлен имот с идентификатор 35167.504.7856, по кадастралната карта и кадастралните регистри на ***, одобрени със Заповед №РД-18-88/26.11.2015 г. на

Изпълнителния директор на АГКК, с адрес - ***, ул. „****“, с площ от 1617 кв.м., трайно предназначение на територията - убраниязирана, начин на трайно ползване - за друг вид производствен, складов обект, при граници и съседи на поземления имот : ПИ с идентификатор 35167.504.7115, ПИ с идентификатор 35167.504.8345, ПИ с идентификатор 35167.504.7107 и ПИ с идентификатор 35167.504.7020;

3. Сграда с идентификатор 35167,504.7856.3 със ЗП 38 кв.м., брой етажи 1/един/, предназначение - Промислена сграда, съставляваща масивна едноетажна постройка, наоходяща се в Поземлен имот с идентификатор 35167.504.7856, по кадастралната карта и кадастралните регистри на ***, одобрени със Заповед №РД-18-88/26.11.2015 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с адрес - ***, ул. „****“, с площ от 1617 кв.м., трайно предназначение на територията - урбаниззирана, начин на трайно ползване - за друг вид производствен, складов обект, при граници и съседи на поземления имот : ПИ с идентификатор 35167.504.7115, ПИ с идентификатор 35167.504.8345, ПИ с идентификатор 35167.504.7107 и ПИ с идентификатор 35167.504.7020;

4. Сграда с идентификатор 35167.504.7856.4 със ЗП 30 кв.м., брой етажи 1/един/, предназначение — Промислена сграда, съставляваща масивен гараж за една кола, наоходяща се в Поземлен имот с идентификатор 35167.504.7856, по кадастралната карта и кадастралните регистри на ***, одобрени със Заповед №РД-18-88/26,11.2015 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с адрес - ***, ул. „****“, с площ от 1617 кв.м., трайно предназначение на територията - убраниязирана, начин на трайно ползване - за друг вид производствен, складов обект, при граници и съседи на поземления имот: ПИ с идентификатор 35167.504.7115, ПИ с идентификатор 35167.504.8345, ПИ с идентификатор 35167.504.7107 и ПИ с идентификатор 35167.504.7020;

5. Сграда с идентификатор 35167.504.7856.5 със ЗП 69 кв.м., брой етажи 1/един/, предназначение — Промислена сграда, съставляваща масивен стоманенобетонен навес, наоходяща се в Поземлен имот с идентификатор 35167.504.7856, по кадастралната карта и кадастралните регистри на ***, одобрени със Заповед №РД-18-88/26.11.2015 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с адрес — ***, ул. „****“, с площ от 1617 кв.м., трайно предназначение на територията — убраниязирана, начин на трайно ползване — за друг вид производствен, складов обект, при граници и съседи на поземления имот : ПИ с №3235/01.03.2016 г., но нанесена на кадастралната карта, наоходяща се в Поземлен имот с идентификатор 35167.504.7856, по кадастралната карта и кадастралните регистри на ***, одобрени със Заповед №РД-18-88/26.11.2015 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с адрес - ***, ул. „****“, с площ от 1617 кв.м., трайно предназначение на територията - убраниязирана, начин на трайно ползване - за друг вид производствен, складов обект, при граници и съседи на поземления имот : ПИ с идентификатор 35167.504.7115, ПИ с идентификатор 35167.504.8345, ПИ с идентификатор 35167.504.7107 и ПИ с идентификатор 35167.504.7020;

7.Реална част с площ от 1058 кв.м. от Поземлен имот с идентификатор 35167.504.7856, по кадастралната карта и кадастралните регистри на ***, одобрени със Заповед №РД- 18-88/26.11.2015 г. на Изпълнителния директор на АГКК, целият с площ от

1617 кв.м., находящ се на ул. „****“ в ***, трайно предназначение на територията - Убранизирана, начин на трайно ползване - за друг вид производствен, складов обект, при граници и съседи : ПИ с идентификатор 35167.504.7115, ПИ с идентификатор 35167.504.8345, ПИ с идентификатор 35167.504.7107 и ПИ с идентификатор 35167.504.7020, върху която реална част са изградени постройките владяни от края на 1993 г.

С вторият предявен от ищеца иск с правно основание чл.124, ал.4 от ГПК се претендира да се установи със сила на присъдено нещо по отношение на ищеца ЕТ „К. - К.К.“, със седалище и адрес на управление ***, ***, представлявано от едноличния търговец К.П.К. и по отношение на ответника Община Казанлък, представлявана от Кмета Г.Г.С., че Акт за частна общинска собственост №3235/01.03.2016 г., издаден от Кмета на община Казанлък, вписан в имотния регистър воден от Служба по вписванията при Районен съд Казанлък с вх, №1683, н.а. 38, т.6,н.д. 1084 от 10.03.2016 г. - т.11 е частично неверен и неистинен по отношение на записаното право на собственост върху сградите и площта на терена.

Именно тези предявени искове съдът е обсъдил в решението си, и по тях е постановил решението си.

По отношение на първото и основно възражение, заявено във въззивната жалба на въззивника, че съдът се е произнесъл по непредявен иск, въззивният съд следва да отбележи, че един иск се характеризира със страните по него, заявления от ищеца предмет и петитума на исковата молба. Съдът намира, че РС – Казанлък се е произнесъл именно по предявените от ищеца искове, като произнасянето е между същите страни, по заявления от ищеца петитум и относно същия предмет, а именно шестте процесни сгради и прилежащият им терен от 1058 кв. метра по първия обективно съединен иск и съответно по втория иск относно процесния Акт за общинска собственост с № 3235/01.03.2016 год. е частично неверен и неистинен.

Правилно и законосъобразно, вземайки предвид събраните по делото доказателства — писмени и гласни, съдът е постановил решение, че предявеният от ищеца иск с правно основание чл.124, ал.1 от ГПК, във връзка с чл.79 от ЗС относно описаните в исковата молба недвижими имоти - терен с построените върху него сгради е неоснователен и недоказан, тъй като в полза на ищеца не е изтекла придобивна давност. Това е така, защото по делото по категоричен начин бе установено, че през периода, които визиращ ищецът в исковата си молба, а именно ноември 1993 г. до ноември 2004 г., както и до 2014 г., ищецът е бил държател на недвижимите имоти описани в исковата молба - първоначално по силата на Договор за съвместна дейност с общинското търговско дружество „Б.-К.“ ЕАД, ***, след това по силата на Договори за наем с общинското търговско дружество и с община Казанлък. Това обстоятелство се потвърди и от представените по делото Договори за наем, както с „Б.-К.“ ЕАД, ***, така и с община Казанлък, а така също и от разпита на свидетелите А.Я. и Д.О., които са били изпълнителни директори на „Б.-К.“ ЕАД, *** в периода от 1991 г. до 2009 година. Именно до този извод е стигнали първоинстанционният съд, като казва, че „ ищецът е държател на процесните имоти, тъй като е знаел, не ползва

процесиите имоти по силата на договор за наем. “

Съдът възприема изцяло заключението на вещото лице, което е неоспорено от страните, и отговарящо на поставените въпроси.

Изложените оплаквания в жалбата се явяват неоснователни, като конкретните съображения на настоящата инстанция са следните:

*Съгласно приложимия закон за придобивната давност в РБ, на който се позовава и самият ищец и въззивник както в исковата си молба, така и във въззивната си жалба пред настоящата инстанция, а също така като е посочен този приложен закон правилно и мотивирано и в мотивите на обжалваното съдебното решение „*Съгласно разпоредбата на чл.79 от Закона за собствеността /ЗС/ правото на собственост по давност върху недвижим имот се придобива с непрекъснато владение в продължение на 10 години. Придобиваната давност е оригинерно основание за придобиване право на собственост. Тя е способа за придобиване на право на собственост или ограничено вещно право чрез фактическо упражняване съдържанието на това право след изтичане на определен в закона период от време. Тоест фактическият състав на придобиваната давност включва два елемента : владение и изтичане на определен срок. За придобиването по давност е необходимо на първо място да бъде установено владение върху имота. Владението има два елемента обективен елемент /corpus/ - упражняване на фактическа власт и субективен елемент /animus/ - намерение за своене на вещта. За да е основание за придобиване на един имот по давност, владението следва да е постоянно, непрекъснато, несъмнено, явно и спокойно. По отношение на последния признак на владението правната теория приема, че едно владение е спокойно, когато не е установено с насилие. Владението престава да бъде спокойно и когато се оспорва с насилие, в резултат на което се смущава намерението да държи вещта като своя. “

Ищецът не доказва по делото, че в претендиралият от него период - ноември 1993 г. до ноември 2004 г. са се осъществили и двата елемента на придобивната давност, а именно : корпус /самото фактическо владение/ и анимус /намерението за своене на вещта/. Не се доказва намерението на ищеца да свои вещта като своя и да се отблъсква владението на собственика, защото през цялото време ищецът е бил държател на терена и на постройките върху него на договорно основание и той е знаел ясно това.

От друга страна, както правилно е посочил и съдът в решението си, липсва и една от предпоставките на фактическият състав на давностното владение - владението да е спокойно. От представените по делото доказателства се установи, че на 29.09.2010 г., ищецът е уведомен от община Казанлък, че срокът на договора му за наем е изтекъл, като за имота ще бъде обявен публичен търг за отдаване под наем. Ищецът е поканен да освободи имота и да върне ключовете. Тъй като това не е сторено, са му изпратени още няколко писма с покана за освобождаване на имотите, като са издадени и две заповеди от кмета на община Казанлък за изземване на имота. Действително както е посочено и в съдебното решение

владението на ищеца върху процесните имоти не е спокойно и необезпокоявано, а точно обратното - налице е противопоставяне от страна на собственика на недвижимия имот, като със Заповед №151/26.01.2015 г. на Кмета на община Казанлък имотът е иззет принудително, за което е съставен и протокол на комисията присъствала при изземването. Това се потвърждава както от събраните по делото писмени доказателства/уведомителни писма до ищеца и заповеди за принудително извеждане от имота/, така и от разпита на свидетелите Б. и Т. — служители на община Казанлък.

Вземайки предвид всичко това правилни и законосъобразни са изводите на съда, че „Намерението за своене на вещта се предполага се предлога съгласно чл.69 от ЗС, но да се осъществи фактическия състав на чл.79, ал.1 от ЗС е необходимо владението да е несъмнително /осъществявано по начин, който да разкрива ясно желание на владелеца да държи вещта като своя/ - т. е. намерението на владелеца да свои вещта за себе си, да е противопоставено на собственика, това намерение да се упражнява така, че да е достигнало до собственика. От представените по делото писмени доказателства се установява, че ищеца е знаел, че е наемател в процесния недвижим имот, както и че е изградил процесните сгради в чужд имот отдаден му под наем. “

Правилни, законосъобразни и почиващи на събраните по делото доказателства са и изводите на съда, че считано от 1994 г. процесните имоти са държавна собственост.

През 1994 г. процесните имоти са актувани като държавна собственост със Заповед под №38/14.01.1994 г. на Кмета на община Казанлък, по силата на която е разпоредено да се актува като държавна собственост и да се предаде за стопанисване и управление на фирма „Б. К“ ЕАД следният недвижим имот : **Стопанския двор, представляващ част от имот пл. №7853, парцел VII, в кв. 32 - промишлена зона и намиращите се в него 2 броя монолитни складове със застроена площ от 330 кв.м, и един открит склад от 150 кв.м. построени през 1983 г. На основание издадената заповед е съставен Акт за държавна собственост №5825 от 16.02.1994 г. относно следния имот : площ на парцел VII, в кв. 32 - 3030 кв.м., ведно с 2 броя монолитни складове със застроена площ от 330 кв.м. и един открит склад от 150 кв.м. построени през 1983 г.** В акта е записано, че имотът е предоставен за оперативно управление на фирма „Б. К“ ЕАД, Казанлък.

Именно и поради тази причина, правилно и законосъобразно съдът е приел в решението си, че „Съгласно разпоредбата на чл.86 от Закона за собствеността от 17.04.1990г. приложима към настоящия случай не може да се придобие по давност вещ, която е държавна или общинска собственост. “

До тези си правни изводи, съдът е стигнал изследвайки обстойно и задълбочено всички събраните в хода на съдебното производство писмени доказателства за собствеността на процесните имоти, от които се установява следното :

През 1998 г. със Заповед под №1919/09.10.1998 г., издадена от областния управител на Хасковска област /представена по делото/, на основание чл.78, ал.1 от ЗДС, във връзка с чл.72 и вр. чл.71, ал.1, т.3, т.4 и т.5 от ЗМСМА и чл.2, ал.1, т.б от ЗОС, /т.4 от същата Заповед/, имота е деактуван от актовете книга за държавна собственост и е преминал в частна собственост на общината.

Със Заповед с №179/11.03.2004 г., издадена от Кмета на община Казанлък за процесния имот е съставен Акт за частна общинска собственост №802/11.03.2004 г., като в т.3 от Акта е записано, че имота представлява УПИ - стопански двор е площ от 1610 кв.м. с два склада по 330 кв.м. и един открит склад от 150 кв.м. В процесният акт е записано, че имота е включен в капитала на „Б. К“ ЕАД. Площта на имота е променена, тъй като с изменение на РП за парцел VII, парцел VI и имот 8345 в кв. 32 - промишлена зона, на основание чл.32, ал.1, т.3 от ЗТСУ, процесният имот е разделен на две поради реституция, като складовете са останали върху площ от 1610 кв.м.

На 28.02.2008 г., на основание чл.56, ал.1, т.б и т.7 от ЗОС е съставен Акт за ЧОС №557 с описание на същият имот, като е записано бивш собственик на имота „Б. К“ ЕАД.

По делото по категоричен начин се установи, че на **ищецът никога не му е отстъпвано по законов ред право на строеж на сгради върху терена описан в исковата молба и никога не са му издавани строителни книжа, за да построи сградите, които твърди, че е построил и в резултат на това да ги придобие по давност заедно с терена под тях. Не се доказва твърдението на ищеца, че Съвета на директорите на „Б. К“ ЕАД, *** с протокол му е дал съгласие да построи процесните сгради.**

Твърдението на ищеца, че е построил със свои собствени средства всички индивидуализирани в първият му иск сгради при условията на придобито по давност неформално отстъпено му право на строеж от бившето общинско дружество „Б.-К.“ ЕАД, като това строителство е извършено към края на месец ноември 1993 до преди 17.11.2014 г. и преди 01.03.2016 г. е правно абсурдно, тъй като учредяването на право на строеж по закон винаги става с нотариален акт или с Договор за отстъпено право на строежи/при имоти държавна или общинска собственост/, като в закона не е уреден ред за неформално отстъпване на право на строеж.

Въззивната инстанция следва да отбележи още едно важно обстоятелство, че правилен и обоснован е извода на първоинстанционния съд, че „дори и да се приеме, че процесните сгради са построени от ищеца в периода 1993 г. до 2004г. по делото няма никакви доказателства същите да са построени с необходимите за това разрешения“.

В тази насока съгласно тогава действащите разпоредби на Закона за териториалното и селищно устройство /отм./, действащ към 1993 г., за да се построят постройки в чужд имот, включително държавен/общински следва да има издадено разрешение за строеж. Чл. 55 от същия закон, действащ към 1993 г. гласи „Строежи могат да се извършват само ако са разрешени съгласно този закон и разпоредбите на неговото приложение“. Разпоредбата на чл.56, ал.1 от същия закон урежда законовите предпоставки за строеж на сгради по това време „Разрешение за строеж се издава на инвеститора/юридическо лице, собственика на имота, лице, което има право да строи в чужд имот/.

Разрешение да строи в държавен/общински имот не е давано на ищеца от общината.

Ищецът твърди, че е владял процесния имот от 1993 г. и е построил процесните сгради през 1993 г. През този период е действаща разпоредбата на чл.15 от Закона за собствеността /изм. и доп. - ДВ бр. 31 от 1990 г./ съгласно която „Правото на собственост или правото на строеж върху държавна или общинска земя се отстъпва на юридически лица и граждани

по реда на чл.13“

„Право на собственост и право на строеж върху държавна или общинска земя се отстъпва по цени, определени с тарифа от Министерския съвет. То може да се отстъпва безвъзмездно в случаи и при условия, определени от Министерския съвет. “

„Заедно с правото на строеж юридическите лица заплащат и всички разходи по отчуждаване и разчистване на терените, както и припадащите се разходи за изграждане на социалната и техническата инфраструктура и за укрепване на терените от абразия, свлачища и засипване на галерии. “

Разпоредбата на чл.13 от ЗС, относима към 1993 г., датата на построяване на сградите според ищеца гласи следното :

„Замяна на държавен, съответно общински недвижим имот с недвижим имот на кооперации и други обществени организации и на граждани се извършва въз основа на заповед на председателя на изпълнителния комитет на общинския народен съвет по местонахождението на държавния имот. Със заповедта се определя и цената на имотите.

„Когато държавният имот е предоставен на министерство или друго ведомство, включително и когато е предаден на народен съвет за стопанисване, замяната се извършва с разрешение на ръководителя на министерството или ведомството, а когато е предоставен на трудов колектив в стопанска организация - с разрешение на колективния орган на управление. Въз основа на заповедта се сключва договор за замяна между председателя на изпълнителния комитет на общинския народен съвет и другия приобретател. “.

Както е застъпено в писменната защита на ответника пред първата инстанция, видно от цитираните по-горе разпоредби, не може самоволно фирма или физическо лице да строи върху имот държавна или общинска собственост без да имат съответното разрешение за това и да са издадени съответните документи съгласно закона. Ищецът не представи по делото никакви документи, от които да е видно, че на същият му е издадено разрешение да строи процесните сгради. Съответно ищецът не представи документи от които да се установи на какво основание е строил, какви суми е заплащал.

Всички построени от ищеца сгради са незаконни, като това се ПОТВЪРДИ И от заключението на назначената по делото съдебно-техническа експертиза.

Макар, че по делото от назначената тройна съдебно-техническа експертиза да се установи, че процесиите сгради са функционално търпими, правилно съдът е отсъдил в решението си, че „от отговорите на вещите лица дадени в съдебно заседание се установи, че не е изследвано обстоятелството, кога са построени сградите и има ли издадено за тях разрешение за строеж т. е. не се налага категоричен извод кога са построени процесиите сгради. “.

От друга страна ищецът не е имал право да строи и да извършва подобрения в отдаденият му под наем имот, съгласно разпоредбите на подписаният между него и „Б. К“ ЕАД, *** договор за наем.

На 03.11.2004 г. между ищеца и „Б. К“ ЕАД *** е сключен Договор за наем за временно и възмездно ползване на производствен терен с площ от 1610 кв.м., в кв.32 по плана на града

— промишлена зона с построените в него сгради : складове открит и закрит за срок до 30.12.2004 г., като наемната цена за производствения терен е 130.00 лв. без ДДС, а за складовите помещения 170.00 лв. без ДДС.

Съгласно разпоредбата на чл.14 от договора „Наемателят няма право да извършва основни преустройства в наетия обект без съгласието на наемодателя. “.

Съгласно разпоредбата на чл. 18 от договора „Наемателят не може да претендира за стойността на извършените подобрения в имота, ако не разполага с писмено съгласие на наемодателя и не може да се позове на задържане на вещта “.

На 01.02.2005 г. след проведен търг/конкурс по реда на Наредба №15 на ОБС Казанлък, между „Б. К“ ЕАД, *** и ищеца е подписан Договор за наем за срок от 3 години за процесния имот. Съгласно разпоредбата на чл.9, ал.4 от договора „Всички вътрешни фасадни промени, реконструкции, преустройства и подобрения на имота могат да се извършват само с писмено съгласие на наемодателя, за сметка на наемателя “.

Не на последно място съдът следва да отбележи, че правилни и законосъобразни са изводите на съда, че „От събраните по делото доказателства се установи, че ищеца не е имал право да строи в имот, който през 1993г. е бил държавна собственост, а след 2004г. общинска собственост. От изложеното следва извода че ищеца е построил процесните сгради в чужд имот, който към момента е собственост на общината: Установи се, че ищеца държи имота без основание и срещу него е проведена процедура по принудително извеждане от наетият имот. Дори да се е приеме, че ищецът е построил сградите, за които твърди, или някои от тях, то те са построени незаконно. За тях няма издадени разрешения и последващи актове, които да удостоверят законността на сградите и подобренията. Съгласно разпоредбата на чл.65, ал.5 от ЗОС лицата, от които са иззети имоти по ал.1, нямат правата по чл.72-74 от ЗС, т.е да искат стойността от подобренията направени в чужд имот. Това е така, тъй като никой няма право да черпи права от собственото си недобросъвестно поведение.

Съвсем правилно първоинстанционният съд е отхвърлил като неоснователни и твърденията на ищеца, че е владял реална част с площ от 1058 кв.м. от Поземлен имот с идентификатор 35167.504.7856, по кадастралната карта и кадастралните регистри на ***, одобрени със Заповед №РД-18-88/26.11.2015 г. на Изпълнителния директор на АГКК, целият с площ от 1617 кв.м.

Дори да е владял имота без основание от ноември 1993 г. до 1996 г., ищецът не е могъл да го придобие по давност поради забраната по чл.86 от Закона за собствеността. От 03.11.2004 г., ищецът е сключил договор за наем с дружество „Б. К“ ЕАД, *** и е станал държател на имота.

От 08.08.2008 г. - датата на изтичане на наемния договор на ищеца до датата на предявяване на исковата молба на ищеца, давност не тече по силата на разпоредбата на § 1 от Заключителните разпоредби на Закона за допълнение на Закона за собствеността/ обн. - ДВ» бр. 46 от 2006 г., в сила от 01.06.2006 г., изм. - дв, бр. 105 от 2006 г., изм. - ДВ, бр. 113 от 2007 г., в сила от 31.12.2007 г., изм. - ДВ, бр. 105 от 2011 г., в сила от 31.12.2011 г., изм. и доп. - ДВ, бр. 107 от 2014 г., в сила от 31.12.2014 г.» изм. - ДВ, бр. 7 от 2018 г., в сила от

31.12.2017 г., доп. - ДВ, бр. 18 от 2020 г./, която гласи, че “ **Давността за придобиване на имоти - частна държавна или общинска собственост спира да тече до 31 декември 2022 г.** “.

По отношение на искът на ищеца за придобиване по давност на реална част с площ от 1058 кв.м. от Поземлен имот с идентификатор 35167.504.7856, по кадастралната карта и кадастралните регистри на ***, одобрени със Заповед №РД-18-88/26.11.2015 г. на Изпълнителния директор на АГКК, целият с площ от 1617 кв.м., съдът следва да отбележи също, че към 1993 г. /началната дата на давността, която се позовава ищеца/ е в сила Закона за териториалното и селищно устройство, според който не може да се придобива по давност реална част от парцел, ако той не отговаря на изискванията за минимални размери на лице и площ - чл.59, ал. 1 от ЗТСУ.Тази разпоредба е в сила до приемането на Закона за устройството на територията през 2001 г. Поради което съдът счита, че за периода 1993 г. до 2001 г. влизането в сила на ЗУТ/, ищеца не може да придобие по давност реална част от парцел.Искът му с правно основание чл. 79, ал.1 от ЗС относно придобиване по давност на реална част с площ от 1058 кв.м. от Поземлен имот с идентификатор 35167,504.7856, по кадастралната карта и кадастралните регистри на ***, одобрени със Заповед №РД-18-88/26.11.2015 г. на Изпълнителния директор на АГКК, целият с площ от 1617 кв.м. е неоснователен.

Предвид всичко гореизложено няма как ищецът да е станал собственик на описаните в исковата молба терен, с построените върху него сгради, тъй като в негова полза не е изтекла придобивна давност **и той винаги е бил държател, а не владеец на имотите.** Не е осъществен фактическият състав на придобивната давност.

Освен това съществува законова забрана да се придобие по давност вещ държавна или общинска собственост — първо съгласно нормата на чл.86 от Закона за собствеността, а в последствие тази уредба е пренесена и в §1 от Заключителните разпоредби на Закона за допълнение на Закона за собствеността/ обн. - ДВ, бр. 46 от 2006 г., в сила от 01.06.2006 г., изм. - дв, бр. 105 от 2006 г., изм. - ДВ, бр. 113 от 2007 г., в сила от 31.12.2007 г., изм. - ДВ, бр. 105 от 2011 г., в сила от 31.12.2011 г., изм. и доп. - ДВ, бр. 107 от 2014 г., в сила от 31.12.2014 г., изм. - ДВ, бр. 7 от 2018 г., в сила от 31.12.2017 г., доп. - ДВ, бр. 18 от 2020 г./.

По отношение на вторият предявен от ищеца иск с правно основание чл.124, ал.4 от ГПК, правилно и законосъобразно първоинстанционният съд го е отхвърлил като неоснователен и недоказан.

Правилни са правните изводи на съда, че *„акт за общинска собственост №3235/01.03.2016г., издаден от Кмета на община Казанлък, вписан в Службата по вписванията при Районен съд е официален свидетелстващ документ, издаден от длъжностно лице в кръга и рамките на неговата компетентност. Този документ се ползва с обвързваща за съда материална сила за отразените в него факти. При спор за материални права компетентен да ги разреши съгласно чл. 64. ал.2 от ЗОС е съдът. Съдът няма компетентност нито да съставя, нито да отменя акта, а следва да прецени единствено доказателствената му сила в хода на исково производство, а в компетентност на администрацията е да отмени акта, тъй като съгласно чл. 64. ал. 1 от ЗОС имотите,*

неправилно актувани като общинска собственост, както и имотите, основанийето за актуването на които е отпаднало се отписват от актовете книги, със заповед на Кмета на Общината и се предават на собственика. От събраните по делото писмени и гласни доказателства по делото се доказва, че претендираната част от недвижимия имот, както и построените в него сгради са общинска собственост. Ищецът не обори материалната доказателствена сила на Акт за общинска собственост №3235/01.03.2016г., издаден от Кмета на община Казанлък, че е частично неверен и неистинен по отношение записаното право на собственост върху сградите и площта на имота. “.

Съдът правилно е изяснил фактическата обстановка, обсъдил е доказателствата поотделно и в тяхната съвкупност, и е аргументирал кои и съответно защо кредитира и надлежно защо не дава вяра на други доказателства. Изводите на съда кореспондират изцяло с доказателствата и приетата за установена фактическа обстановка, а направеният в първоинстанционното решение анализ и преценка са точни, логични и обосновани.

Въз основа на съвкупната преценка на доказателства, с оглед твърденията на страните, при правилно приложение на относимите материалноправни норми, както и горесцитираната константна и непротиворечива практика на Върховните съдилища на Републиката, първоинстанционният съд е формирал своите правни изводи, които са обосновани, правилни и законосъобразни.

Следва заключението, че решението на първоинстанционният съд е правилно и законосъобразно и като такова следва да се потвърди ведно с всички законни последици от това.

На основание чл.78 ал.3 и чл.273 от ГПК въззивникът следва да бъде осъден да заплати на въззиваемия и ищите направените от последните разноси по делото за адвокатско възнаграждение за един адвокат – адвокат В.С., които съобразно договора за правна помощ от 24.08.2020 год. /съответно на лист 28 от настоящото дело/ възлизат общо на сумата от 1737.50 ст.

Водим от горното, съдът

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА решение № 208 от 28.04.2020 г., постановено по гр.дело № 2566/2018 г. по описа на Казанлъшки районен съд, като ПРАВИЛНО И ЗАКОНОСЪОБРАЗНО.

ОСЪЖДА ЕТ „К.-К.К.“, ЕИК ***, със седалище и адрес на управление ***, представлявано от К.П.К., със съдебен адрес ***, чрез адвокат С. Б. да заплати на Община Казанлък, ЕИК ***, с адрес ***, представлявана от Кмета Г.С. сумата от 1 737.50 лева, /хиляда седемстотин тридесет и седем лева и 50 ст./, представляващи направени по делото разноси пред въззивната инстанция.

РЕШЕНИЕТО подлежи на касационно обжалване в едномесечен срок от връчването му на страните пред Върховния касационен съд на РБ при наличието на предпоставките на чл.280, ал.1 от ГПК.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____