

РЕШЕНИЕ

№ 13710

гр. С., 08.08.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 36 СЪСТАВ, в публично заседание на четиринадесети юни през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: СИМОНА В. НАВУЩАНОВА

при участието на секретаря К. М. ИНКОВА
като разгледа докладваното от СИМОНА В. НАВУЩАНОВА Гражданско дело № 20211110130821 по описа за 2021 година

Производството е по реда на чл. 124 ГПК.

Предявен е от **Б. Б. Н. против Ю. Ж. П. и Столична община** **положителен установителен иск**, с който се иска да се признае за установено в отношенията между страните, че ищецът е собственик на поземлен имот с идентификатор №, находящ се в гр. С., район „ЛЛ.“, м. „З.“, с площ от 506 кв. м., при съседни на имота: поземлен имот с идентификатор, поземлен имот с идентификатор поземлен имот с идентификатор, който поземлен имот съгласно документи за собственост представлява реална част с площ от 506 кв.м. от имот с планоснимачен номер ... по плана на гр. С., местност „З.“, целият с площ по документи 659 кв.м., която реална част е отредена за УПИ IX - ... кв. 1, съгласно действащия регулационен план на местността „Г. З.“, гр. С., с площ на УПИ от 499 кв.м., при граници съгласно комбинирана скица – УПИ XI... от две страни улица и УПИ VIII-..., на основание покупко-продажба, евентуално - давностно владение.

Ищецът твърди да е придобил имота на основание покупко-продажба през 1995 г. от Е.П.М., на основание наследствено правоприемство от наследодателя Х.М€П€ починал 1979 г. и съдебна делба по гр.дело № 1191/1987 г. на Ботевски районен съд. Твърди се от своя страна Х.П. да е придобил чрез покупко-продажба от Д.Б.К. през 1957 г. нива с площ от 725 кв.м., находяща се в землището на е. Д., местността „Р. к.“- реална част от нива, цялата с площ от 3600 кв.м., а неговият праводател Д.Б.К. е придобил права върху продавае.я имот по силата на договор за замяна от 1955 г. Поддържа се след влизането в сила на КKKP да е констатирана грешка за имот ПИ с идентификатор .. с площ от 652 кв.м., като в КР същият бил отразен като общинска публична собственост, а не като частна собственост на ищеца Н.. След отстраняване на същата имотът бил разделен на две ПИ -

поземлен имот с идентификатор с площ от 145 кв.м., и втора реална част - поземлен имот, с площ от 506 кв.м., предмет на настоящата искова молба, който имот ищецът твърди да владее от момента на неговото придобиване. Твърди се във връзка с горните процедури ищецът да се е снабдил, в това число и от ответника СО, с удостоверение, че процесният имот няма общински характер, че не са налице Актове за държавна собственост преди актове за общинска собственост след 1996 г., както и че за имота няма съставен акт за частна държавна собственост е общинска собственост, издадено от Областен Управител – С.. Наред с това Б. Н. сочи, че от издадени му удостоверения е видно, че по ЗОСОИ на Област С. не се намират данни за реституционни претенции, както и данни за реституционни претенции и заявления за обезщетения в това число и не се установявали конкретно индивидуализирани реституционни претенции в ОСЗГ. Поддържа се, че Н. е във владение на закупения от него имот пл. № още от 1995 година, владението му не е прекъсвано или смущавано по какъвто и да е начин, имотът му бил ограден и в същия били разположени негови собствени парникови съоръжения за нуждите на произвеждан от него и от неговото семейство разсад и градински растения.

Твърди се, че ответницата Ю. П. е предявила собствени претенции към процесния имот през м. април 2020 г., когато същата при посещение в имота го уведомила, че е собственик на същия на основание влязло в сила съдебно решение. При извършена от ищеца проверка по имотната партида на имота, установил, че действително е вписана искова молба и е налице влязло в сила Решение на СГС, с което Столична Община е осъдена да предаде на Ю. Г.В. (праводател на ответницата), владението върху имот № по кадастралния план на град С., м. „В.Х.“ от 1973 година, представляващ част от стар имот пл. номер 4а по плана по регулационен план от 2001 г. - имот УПИ IX..., от кв. 1 по плана на град С., м. Г. З., при съсед: УПИ VIII-..., УПИ IX-..., за обществено обслужване и от две стари улица с площ от 499 кв.м. Ето защо поддържа, че са налице конкуриращи се права на собственост върху един и същ имот. По изложените съображения счита, че е налице правен интерес да предяви положителен установителен иск за собственост срещу ответницата П.. Заявява, че процесният имот е частна собственост още от 1955 г., като към своето владение присъединява и това на своите праводатели. Моли съда да постанови решение, с което да уважи предявеният иск за собственост спрямо двамата ответници. Претендира сторените в производството разноски.

В срока по чл. 131 ГПК е постъпил отговор от **ответника Ю. Ж. П.**, в който твърди нередовност на исковата молба, а по същество оспорва иска като неоснователен. Твърди, че ищецът не е придобил процесния имот нито по покупко-продажба, нито по давностно владение. Соци, че ищецът не е придобил имота чрез покупко-продажба, тъй като неговите праводатели не са били собственици и не се е породил вещно-транслативния ефект на сделката. Оспорва извършената замяна също да е породила вещно-транслативен ефект, тъй като и към датата на решението за извършването ѝ, взето от Комисията по чл. 11 от Правилника за земеустояването на ТКЗС и към датата на извършването ѝ, този имот е бил отчужден по ЗОЕГПНС и не е бил включен в Държавен поземлен фонд, а Комисията не имала право да извършва замяна. За отчуждения имот бил съставен АДС № 1688/18.10.1949 г., на основание ЗОЕГПНС. Същият бил възстановен по силата на ЗВСОНИ на наследника ѝ С.И.П., който от своя страна със саморъчно завещание от 17.11.1992 г. завещал цялото си движимо и недвижимо имущество на д-р Ю. Г.В., в това

число и реституираните имоти и в частност процесният такъв. Пенаков починал на 27.11.1992 г., а завещанието било обявено през 1993 г. От своя страна Ю. В. починала през 2014 г., като понастоящем единствената ѝ наследница се явява ответницата Ю. П.. На основание горното съдебно решение от 14.05.2014 год., постановено по въззивно гр.дело № 8952/2012 г., по описа на СГС, Столична община била осъдена да предаде на Ю. Г.В. – наследодателка на ответницата П. процесния недвижими имот.

На следващо място се оспорва твърдението на ищеца, че в негова полза била изтекла придобивна давност по отношение на процесния имот, като същият бил присъединил и владението на праводателите си с начална дата 1955 г. Твърди, че имотът не е имал частен характер към посочената година. Твърди, че към влизането в сила на ЗВСОНИ, имотът е имал статут на държавна собственост и е бил отдаван под наем от Столична община, а изтеклата придобивна давност за имоти, собствеността върху които се възстановява по този закон, не се зачита и започва да тече от деня на влизането на тази разпоредба в сила. По изложените съображения моли за отхвърляне на иска. Претендира разноски.

В срока по чл. 131 ГПК е постъпил отговор от **ответника Столична община**, в който твърди, че ищецът няма правен интерес от предявяване на установителен иск за собственост спрямо СО, тъй като не е спорно, че СО не е собственик. По същество поддържа неоснователност на иска, тъй като заявява, че понастоящем СО не е собственик на имота и няма претенции по отношение на същия. Моли за прекратяване на производството спрямо него като недопустимо, респективно за отхвърляне на иска спрямо него. Претендира разноски.

Съдът, като прецени събраните по делото доказателства по свое убеждение и съобразно чл. 235 ГПК във връзка с посочените от страните доводи, намира за установено от фактическа страна следното:

С нот. Акт №, том LXXIX, дело 15779/1995 г. от 13.08.1995 г. Е.П.М. продава на ищеца Б. Б. Н. следния недвижим имот: празно дворно място, цялото от 659 кв.м., съставляващо имот планоснимачен номер ..., по плана на гр. С., местност „З.“, при съседни по скица: от две страни улица, имот планоснимачен номер ..., имот планоснимачен номер ..., имот планоснимачен номер и при съседни по нотариален акт и протокол за делба: И.Д., Т.А. С.Й.Ю, Г. и път.

С нот. Акт № 95, том XV, дело 2786/1957 г. от 22.05.1957 г. Д.Б.К. продава на Х.М.П. следния недвижим имот: 725 кв.м. нива при съседни: И.Д., Т.А. С.Й.Ю, Г. и път, находяща се в землището на с. Д., местността „Р. к.“, представляваща реална част от нива с размер 3600 кв.м. съгласно нотариален акт при съседни за цялата нива: Д.М., Г., И.Д., шосе, д-р И. и път.

С нот. акт № 80, том XXVI, дело 4789/1955 г. от 25.11.1955 г., съгласно влязъл в сила протокол от 07.03.1952 г. на комисията по чл. 11 от правилника за земеустрояването на ТКЗС, на Д.Б.К. се взима и се включва в блоковете на ТКЗС Д. следния недвижим имот: нива в местността „Убреща“ в землището на Д. – С. при съседни: В.К.К., П.Г., Г. и И.Б. като същият е получил в замяна нива, находяща се в С. - Д., местността „Р. к., бивша собственост на С.П.

По делото е представено Решение от 30.03.1988 г. на Ботевски районен съд, 5 с-в по гр.д. № 1191 по описа за 1987 г., с което се допуска делба на празно дворно място от 659 кв.м., планоснимачен номер ..., в м. „Р. к.“ по

плана на кв. „Д.“, при съседни по нотариален акт: И.Д., Т.А. С.Й.Ю, Г. и път, при равни квоти от по 1/3 ид.ч. за всеки от съделителите: е. Х. П. С. Х.Г. и Р.Х.М.. Според заключението по техническата експертиза по делото имотът е неподеляем. С протокол от 22.06.1988 г. по същото дело е одобрена спогодба между страните, по силата на която Е.П. получава в дял и изключителна собственост недвижимия имот срещу парично уравнение за другите съделители.

С нот. Акт №1, том II, дело 192/2019 г. от 14.11.2019 г. Б. Б. Н. продава на „ХАУС КОНЦЕПТ“ ООД, представлявано от своя управител С.З.С., следния недвижим имот: поземлен имот с идентификатор, с адрес гр. С., Столична община, Район „ЛЛ.“, местност „З.“, с площ 145.00 кв.м., с трайно предназначение на територията: урбанизирана, с начин на трайно ползване: второстепенна улица, при съседни поземлени имоти с идентификатори:,,, който поземлен имот съгласно документ за собственост представлява реална част с площ от 145.00 кв.м. от имот с планоснимачен номер ... по плана на град С., местността „З.“, целият с площ по документ за собственост от 659.00 кв.м., при граници по скица: от две страни - улица, поземлен имот с планоснимачен номер, поземлен имот с планоснимачен номер и поземлен имот с планоснимачен номер

Видно от Удостоверения от ГИС С. с изх. № ... от 26.04.2021 г. и с изх. № ... от 30.08.2019 г. поземлен имот с пл. № включва изцяло УПИ IX..., както и поземлени имоти с идентификатори и

Представени са скици на поземлени имоти с идентификатори и от 22.10.2019 г.

Видно от извадка от кадастралния регистър на недвижимите имоти от 29.08.2019 г. процесния поземлен имот е отбелязан като общинска публична собственост, въпреки че като собственик е посочен ищецът Б. Н..

Представено е удостоверение от СО, район ЛЛ., в уверение на това, че за процесния имот не се откриват актове за държавна собственост до 1996 г., нито е съставен акт за общинска собственост.

Представено е удостоверение от областния управител на област С. с № 0А23-03807 от 26.03.2020 г., в уверение на това, че за имоти с идентификатори и няма съставен акт за държавна собственост по реда ЗДС.

Представено е удостоверение от областния управител на област С. с № 0А23-03808 от 26.03.2020 г., в уверение на това, че за имоти с идентификатори и няма налични данни за заявени реституционни претенции в електронния информационен масив по ЗОСОИ на област С..

От представеното писмо от Министерство на икономиката с изх. № 94-К-63 от 19.03.2020 г. е видно, че по отношение на имоти с идентификатори и не са открити документи относно реституционни претенции, наличие на заявления за обезщетения, подадени по реда на чл. 18 от отменения ЗППДОБП и по реда на ЗОСОИ, както и наличие на уведомления по §6, ал. 1 от ПЗР към ЗППДОБП за заявени вещни права по отношение на имотите.

Представено е и удостоверение от Министерство на земеделието, храните и горите, Областна дирекция „Земеделие“ – С. град, Общинска служба по земеделие – Западна с изх. № ПО-15-4290-2 от 22.04.2020 г., в уверение на това, че за имот с идентификатор не е установено наличие на

конкретно индивидуализирани реституционни претенции по ЗСПЗЗ.

Видно от Протокол от Столична община, район ЛЛ. от 29.06.2000 г. имот с пл. № към същата дата е собственост по силата на нот. Акт № 95, том XV, дело 2786/1957 г. от 22.05.1957 г. на Х.М.П. и е. Х. П. като имотът не е застроен.

Представена е справка от Имотен регистър от 30.05.2021 г., от която е видно, че по отношение на имота с пл. № е вписана искова молба дв. вх. № 56894/2014 г. с ищец Ю. Г.В. (наследодател на ответника) и ответници Е. Б.а Л, И.Х. С. ЛЛ. И. П. С.С. И., Т. А. Л., С.Ю., Х.М.П. и Столична община.

Представено е решение № 43 от 18.06.2012 г. по гр.д. № 448 по описа за 2011 г. на ВКС, второ ГО, с което е отменено въззивно решение от 16.10.2010 г. по гр.д. № 2027/2007 г. на СГС, II г състав, с което е оставено в сила решение от 21.03.2007 г. по гр.д. № 1211 по описа за 1993 г. на СРС, 50 състав, с което е отхвърлен иск с правно основание чл. 108 ЗС за връщане на владението на имоти, сред които процесния, от Столична община на Ю. Г.В. (наследодател на ответника). С решение от 14.05.2014 г. на СГС, АО III-Г състав, по гр.д. № 8952 по описа за 2012 г., влязло в законна сила на 15.08.2014 г., е отменено решение от 21.03.2007 г. по гр.д. № 1211 по описа за 1993 г. на СРС, 50 състав, и вместо него е постановено ново, с което Столична община е осъдена да предаде владението върху имот с пл. № на Ю. Г.В. (наследодател на ответника).

Видно от удостоверение за наследници Ю. Г.В. е починала на 22.10.2014 г. и е оставила за наследници съпруга си Ж. Я. П. и дъщерите си М. Ж. П. и Ю. Ж. П.. Ж. П. е починал на 04.06.2017 г. и е оставил дъщерите си за наследници, а М. П. е починала на 27.04.2020 г. и е оставила за наследници децата си Ж. Л. Б. и Ч.П.С.

С определение № 4980 от 20.09.2021 г. по настоящото дело е прекратено производството по отношение на Ж. Я. П. и М. Ж. П., починали преди подаване на исковата молба.

С нот. Акт № 161 от 02.10.1937 г., том XVIII, дело № 2874 от 1937 г. Б.П.Б. и Н.Е и К.П.Б. продават на С.П.недвижим имот с площ от около 4.5 дка, находящ се в землището на с. Д., Софийско, местност „Р. к.“, при съсед: С.С.Б., М.В. С.Х. и наследниците на Таки П..

По делото е представено саморъчно завещание от 17.11.1992 г. на С.И.П., с което последният завещава цялото си движимо и недвижимо имущество на Ю. Г.В., наследодател на ответника. Завещанието е обявено на 19.01.1993 г., видно от протокол за обявяване на саморъчно завещание от същата дата.

По делото са представени удостоверения за наследници на СС.НЄП, починала на 16.01.1980 г. и оставила за наследник С.И.П., както и на С.И.П., починал на 27.11.1992 г., без наследници от първи и втори ред.

По делото е представен акт от 18.10.1949 г. за завземане недвижим имот за държавен, б. с. на С.П. а именно нива от 4500 кв.м., в която се включва процесния имот с пл. № и решение от 10.12.1948 г. на Софийска комисия по чл. 11 от ЗОЕГПНС, 1-ви район по отчуждителна преписка вх. номер 7242/1948 г., пункт I. т. 3 е отчуждена в полза на Държавата нива от 4500 кв.м. в землището на ц. Д., местността „Р. к.“.

Представено е и Удостоверение от 29.02.1996 г. от Столична община в уверение на това, че на основание заповед № РД-57-27 от 31.01.1996 г. на

Кмета на Столична община се отписва имота от актовете книги за държавни и общински имоти в р-н „ЛЛ.“ с акт № 3665 от 18.10.1949 г. Във владение на наследниците на Пеканова са предадени нива от около 2841 кв.м., част от нива с общ размер 4500 кв.м. в м. „Р. к.“ в землището на с. Д. с пл. № 4 – стар, и нови пл. № 402, и 411 от к.л. 548, като останалите имоти с пл. №, ... и ... са били продадени на трети лица. Представена е и самата заповед РД-57-27 от 31.01.1996 г., с която кметът на С. нарежда да се отпише от актовете книги за държавни и общински недвижими имоти в район ЛЛ. нива от около 2841 кв.м., част от нива с общ размер 4500 кв.м. в м. „Р. к.“ в землището на с. Д. с пл. № 4 – стар, и нови пл. № 402, и 411 от к.л. 548, а останалите с пл. №, ... и ... са били продадени на трети лица.

Столична община е представила оригинали и копия на документи по преписки № ДИ-18-188/14.07.1995 г. и № 94-70-1/05.01.1995 г. Видно от писмо от Столична община с № 94-Ю-1 от 22.02.1999 г., адресирано до Ю. В., последната е уведомена, че имоти с пл. №, ... и ... са продадени на трети лица и във връзка с това е предвидено съответно обезщетяване. Със заповед № РД-57-1382 от 16.11.1994 г. е постановен отказ да бъде отписана от актовете книги за държавни и общински недвижими имоти нивата с площ около 4500 кв.м. в м. „Р. к.“ в землището на с. Д., тъй като не са налице изискванията на ЗВСОНИ. Видно от Протокол от 22.01.1996 г. Комисията заключава, че имоти с пл. №, ... и ... са частна собственост, а по отношение на тези с пл. № 402, и 411 може да бъде възстановена собствеността. Видно от Удостоверение № Ю/16 от 10.10.1996 г. за имоти с пл. №, ... и ... не се намират отчуждителни преписки. Същото се установява и от Справка от Столична община, район ЛЛ. (л. 305). Със заповед РД-57-27 от 31.01.1996 г., кметът на С. нарежда да се отпише от актовете книги за държавни и общински недвижими имоти в район ЛЛ. нива от около 2841 кв.м., част от нива с общ размер 4500 кв.м. в м. „Р. к.“ в землището на с. Д. с пл. № 4 – стар, и нови пл. № 402, и 411 от к.л. 548, а останалите с пл. №, ... и ... са били продадени на трети лица.

Пред настоящата съдебна инстанция са ангажирани гласни доказателствени средства посредством разпита на свидетели на двете страни.

Свидетелят В.М€Д. заявява, че познава ищеца и знае, че делото се води за имот на ищеца, който последният притежава от 20-30 години, в р-н ЛЛ., до хотел „ЗОО“. Разказва, че е посещавал многократно имота, че ищецът гледа цветя и зеленчук там, че има оранжерии. Твърди никой да не е имал претенции по отношение на имота. Сочи, че имотът винаги е бил заграден с ламарини. За пръв път посетил имота преди повече от 10 години. Когато ходел имало врата, през която се минавало. Доколкото си спомня било заградено. Там се гледали цветя, никой не живеел там, дори го нямало хотела. Заявява, че там ищецът и баща му са били подпомагани от работници, на които е било плащано от ищеца. Сочи, че от година няма оранжерии и не гледа цветя. Преди това имало стабилни, голе. оранжерии. Предполага, че ламарините са поставени от бащата на Б..

Свидетелят В.Н.С. заявява, че ищецът и баща му се занимават с цветопроизводство и че знае, че ищецът има недвижим имот на Симеоновско шосе, до хотел „Зоо“. Твърди, че от началото на 90-те години това място се използва от ответника и баща му, че е оградено и има оранжерии в него. Сочи, че мястото винаги е било оградено и заключено. Бил учуден, когато разбрал за претенциите по отношение на имота. За пръв път бил там средата

или края на 90-те години. Твърди винаги да е имало ламаринена ограда. Разказва, че мястото е собствено на ищеца и купувано от баща му. Заявява, че до преди няколко месеца е имало четири оранжерии, които били позиционирани отпред. Ищецът му е казал, че ги разглобява.

Свидетелят М.А.П. познава ответника Ю. П. и майка □, които са му споделяли, че имат имот в З.а. Твърди, че е посещавал многократно имота и е проявявал инвестиционен интерес към него. Преди 2014 г. е ходил там с Ю. В., преди последната да почине. През 2014 г. и преди това е имало овощни дръвчета. Заявява, че не е имало ограда към този момент и се е влизало свободно. Пред него майката на ответника е представила, намиращите се там хора като наематели от общината. Към 2014 г. същата категорично е заявила, че имотът е на фамилията, възстановен по реституция. В периода 2014-2020 г. не е посещавал имота, но през 2021 г. и 2022 г. е ходил там и е видял ограда, както и навеси като парник. В същия период имотът е бил затворен с катинар. Разказва, че ответникът в настоящото производство - Ю. П. тогава влязла в пререкание с 40-50 годишен човек. При посещението през 2021 г. на място е установено, че ответникът няма достъп до имота. През 2022 г. също е имало ограда около имота. Знае, че по отношение на имота е имало дело за възстановяване, спечелено от майката на ответника срещу Столична община. Сега със сигурност имало оранжерии.

Свидетелят Н.П.Т. първи братовчед на майката на ответника, заявява, че знае за какво се води делото – за имот в кв. Хладилника до З.а, около половин декар. За пръв път е ходил през 2010 г. с майката на ответника, имотът тогава не е бил ограден. Разказва, че през 2014 г. отново не е имало ограда, а майката на ответника се разправяла с хората, които чистели клони от терена и които били работници от фирма, наети от общината. От същата знае, че имотът е придобит по завещание. Бил един голям парцел и започнала да води дела. Имало и хотел там, който също бил построен върху неин терен. Майката на ответника спечелила водените от 90-те години дела и получила някакви суми като обезщетение. От есента на 2014 г. не е посещавал мястото. Към 2014 г. имало построен хотел. Парцелът бил в ляво, а от дясно имало постройка – хотел „Зоо“.

По делото е изготвено основно и допълнително заключение на съдебно-техническа експертиза, които след преценка по реда на чл. 202 ГПК, следва да бъдат кредитирани като пълни, обективни и безпристрастно изготвени.

В заключението си вещото лице отбелязва, че закупеният от ищеца Б. Н. недвижим имот – празно дворно място с площ 659 кв.м. е идентичен с получения при съдебната делба дял от Е.П.-М., а имотът на последната е идентичен с този, получен от Д.К. при замяната от 1955 г. Видно от заключението, имот пл. № не е деактуван със заповед РД-57-27 от 31.01.1996 г., тъй като е продаден на трети лица. Имот пл. № е идентичен с част от стар имот пл. № 4 и е разположен в югоизточната част на стария имот. ПИ е идентичен с част от имот пл. №, а УПИ IX..., кв. 1 е идентичен с ПИ и е с площ от 506 кв.м.

В заключението към допълнителната СТЕ вещото лице стига до извода, че към 25.02.1992 г. отчужденият имот пл. № 4 на С.П. не съществува във вида, в който е отчужден. В кадастрален план от 1973 г. от имот пл. № 4 са образувани имоти с пл. № 402,, 411,, ... и ..., к.л. 548 и 573. Със заповед РД-57-27 от 31.01.1996 г. са отписани от актовете книги за държавни и общински недвижими имоти в район ЛЛ. имоти с пл. № 402, и 411 от к.л.

548 и са предадени на наследниците на С.П. а останалите с пл. №, ... и ... са били продадени на трети лица. В допълнение към допълнителна СТЕ вещото лице заключава, че до м. юли 2005 г. имот с пл. № не е бил застроен, а от м. април 2007 г. е започнало застрояване.

Видно от Учредителен акт на „Зоо Инвест“ ЕООД едноличен собственик на капитала на дружеството е Б. Б. Н.. Същият е апортирал процесния недвижим имот чрез непарична вноска, която непарична вноска е формирала целия капитал на дружеството, видно от Декларация по чл. 71, ал. 3 ТЗ. Дяловете на дружеството са прехвърлени на „Хотел Зоо С.“ ООД, видно от Удостоверение изх. № 20230609100649 от 09.06.2023 г.

При така установената фактическа обстановка съдът достигна до следните правни изводи:

Предявен е положителен установителен иск с правно основание чл. 124 ГПК за придобито право на собственост на основание покупко-продажба, съединен при условията на евентуалност с положителен установителен иск за собственост с правно основание чл. 124 ГПК вр. чл. 79, ал. 1 ЗС.

В тежест на ищеца е да докаже по предявения иск с правно основание чл. 124 ГПК вр. чл. 79, ал. 1 ЗС, че е собственик на процесния имот на наведеното от него основание, а именно покупко-продажба, а при условията на евентуалност давностно владение в продължение на 10 години, т.е. че е упражнявал явна, необезпокоявана и непрекъсната фактическа власт върху процесния имот в течение на 10 години, считано от 1995 г., респективно от 1955 г., присъединявайки владението на своите праводатели.

В тежест на ответника е да установи пречки за придобиване на имота на основание покупко-продажба, респективно по давност.

По главният иск с пр.осн. чл. 124 ГПК.

Ищецът се легитимира като собственик на процесния имот по силата на Нотариален акт от 13 август 1995 за продажба на недвижим имот №, том LXXIX, дело 15779/ 95 на Нотариус при Софийска нотариална служба към Софийски Районен съд. От съдържанието на същия се установява, че Б. Б. Н. е закупил празно дворно място, цялото с площ от 659 кв.м., съставляващо имот планоснимачен номер ... по плана на град С. от е. Х. П.- М.. От събраните по делото писмени доказателства се установява, че е. Х. П. - М. е наследница на Х.М.П. починал 1979 година, като към датата на извършване на покупко-продажбата е удостоверила правата си на собственост върху имота с Нотариален акт за продажба на недвижим имот № 95, том XV, дело № 2786 / 1957 година и Протокол от 22.06.1988г. за съдебна делба по гр.дело № 1191/1987г. на Ботевски районен съд, вписан надлежно в Книгите за вписване том 9, № 300, вх.рег. № 13829. Х.М.П. (наследодателят на е. Х. П.- М.), от своя страна е придобил имота като е закупил от Д.Б.К. през 1957 година (Нотариален акт от 22 май 1957 за продажба на недвижим имот № 95, том XV, дело № 2786/ 1957) нива от 725 кв.м., находяща се в землището на с. Д., местността „ Р. к.“- реална част от нива, цялата с площ от 3600 кв.м., а неговият праводател Д.Б.К. е придобил права върху продаваната имот по силата на замяна, обективизирана в Нотариален акт № 80, том XXVI, дело 4789/ 1955 г. С Нотариален акт № 80, том XXVI, дело 4789/ 1955 г., съгласно влязъл в сила протокол от 07.03.1952 г. на комисията по чл. 11 от правилника за земеустрояването на ТКЗС, на Д.Б.К. се взима и се включва в блоковете на ТКЗС Д. следния недвижим имот: нива в местността „Убреща“ в землището

на Д. – С. при съседни: В.К.К., П.Г., Г. и И.Б. като същият е получил в замяна нива, находяща се в С. - Д., местността „Р. к., бивша собственост на С.П.

Не е спорно по делото, а се установява и от представения нот. акт № 161 от 02.10.1937 г., том XVIII, дело № 2874 от 1937 г., че С.П.е придобила собствеността върху недвижим имот с площ от около 4.5 дка, находящ се в землището на с. Д., Софийско, местност „Р. к.“, при съседни: С.С.Б., М.В. С.Х. и наследниците на Таки П. и че със саморъчно завещание от 17.11.1992 г. на С.И.П., последният завещава цялото си движимо и недвижимо имущество на Ю. Г.В., наследодател на ответника Ю. Ж. П., както и че завещанието е обявено на 19.01.1993 г.

Безспорно по делото е, че с решение от 14.05.2014 г. на СГС, АО III-Г състав, по гр.д. № 8952 по описа за 2012 г., влязло в законна сила на 15.08.2014 г., е отменено решение от 21.03.2007 г. по гр.д. № 1211 по описа за 1993 г. на СРС, 50 състав, и вместо него е постановено ново, с което Столична община е осъдена да предаде владението върху имот с пл. № на Ю. Г.В. (наследодател на ответника).

Установява се от събраните по делото доказателства, че с акт от 18.10.1949 г. за завземане недвижим имот за държавен, бивша собственост на С.П.е отчужден в полза на държавата следния недвижим имот: нива от 4500 кв.м., в която се включва процесния имот с пл. №. С решение от 10.12.1948 г. на Софийска комисия по чл. 11 от ЗОЕГПНС, 1-ви район по отчуждителна преписка вх. номер 7242/1948 г., пункт I. т. 3 е отчуждена в полза на Държавата нива от 4500 кв.м. в землището на ц. Д., местността „Р. к.“. Със Заповед № РД-57-1382/16.11.1994 г. имота е отписан от актовете книги. Със Заповед № РД-57-27/31.01.1996 г. предходната заповед е отменена като неправилно съставена и се нарежда да се отпише от актовете книги за държавни и общински недвижими имоти актувания с акт за държавна собственост № 3665/18.10.1949 г. недвижим имот и се предаде на наследниците на С.П.владението на нива – празно място от ок.2841 кв.м, цялото от 4500 кв.м в м.“Рустенов кладенец“ в землището на с.Д., имот пл.№ 4 – стар и нови пл.№№ 402,, 411, к.л.548.Останалите пл.№, ... и ... са продадени на трети лица.

От приетите по делото основно и допълнително заключение се установява, че първият кад.план за територията е на Софийско напоително поле от 1939 г. В имот пл.№ 1610, к.л.5 от 1939 г. няма записан собственик. Този имот е идентичен с имот пл.№ 4, полигон 32 от стария кад.план от преди 1956 г., к.л.548 и 573. Местността е “Р. к.“. В разписния лист е записано „държавен“. Следващият кад.план е архивния кад.план от 1973 г. Този план е действал до одобряването на КККР. Процесния имот пл.№, к.л.573 е част от описания имот пл.№ 4 от кад.план от пр.1956 г. (гр.площ 5225 кв.м) и пл.№ 1610 от 1939 г. (гр.площ 4110 кв.м. Стария регулационен план е одобрен със Заповед № 164/05.05.1969 г. С този план е отреден терен за СГНС – „3.“. Действащия план за регулация е на м.“Г. 3.“, одобрен с Решение № 10 по Протокол № 32/10.12.2001 г. на СОС. Процесния имот е в кв.1, УПИ IX... с гр.площ 499 кв.м. КККР е одобрена със Заповед № РД-18-739/21.11.2017 г. на Изпълнителния директор на АГКК. Процесния ПИ е с ид..... с гр.площ 506 кв.м.

Експертът дава заключение, че закупеният от ищеца Б. Н. недвижим имот – празно дворно място с площ 659 кв.м. е идентичен с получения при съдебната делба дял от Е.П.-М., а имотът на последната е идентичен с този,

получен от Д.К. при замяната от 1955 г. Видно от заключението, имот пл. № не е деактуван със заповед РД-57-27 от 31.01.1996 г., тъй като е продаден на трети лица. Имот пл. № е идентичен с част от стар имот пл. № 4 и е разположен в югоизточната част на стария имот. ПИ е идентичен с част от имот пл. №, а УПИ IX..., кв. 1 е идентичен с ПИ и е с площ от 506 кв.м. Вещото лице стига до извода, че към 25.02.1992 г. отчужденият имот пл. № 4 на С.П.не съществува във вида, в който е отчужден. В кадастрален план от 1973 г. от имот пл. № 4 са образувани имоти с пл. № 402,, 411,, ... и ..., к.л. 548 и 573. Със заповед РД-57-27 от 31.01.1996 г. са отписани от актовете книги за държавни и общински недвижими имоти в район ЛЛ. имоти с пл. № 402, и 411 от к.л. 548 и са предадени на наследниците на С.П. а останалите с пл. №, ... и ... са били продадени на трети лица. В допълнение към допълнителна СТЕ вещото лице заключава, че до м. юли 2005 г. имот с пл. № не е бил застроен, а от м. април 2007 г. е започнало застрояване. С оглед изложеното, съдът приема за безспорно установено по делото, че имотът на СС.П. представлява нива от 4500 кв.м., находяща се в землището на село Д., м. Р. к., който имот е с планоснимачен номер 4, пол.32 в стария кадастрален план преди 1956г., а процесният имот с пл. № е идентичен с част от стар имот пл. № 4 и е разположен в югоизточната негова част, означен от вещото лице на комбинирана скица (л. 257 по дело) по цифри „1-2-3-4-5-6-7-1“, т.е. процесния недвижим имот (ПИ с идент. №) е част стар имот пл. № 4, отчужден по реда на ЗОЕГПНС.

Основните възражения, съдържащи се в отговора на исковата молба на ответницата Ю. Ж. П. е, че ищецът не е придобил процесния имот нито чрез покупко-продажба, нито по давностно владение. В тази връзка се оспорва Нотариалния акт за право на собственост върху недвижим имот, придобит по замяна № 80/ 1955 въз основа на Решение на Комисията по чл.11 от Правилника за земеустрояването на ТКЗС, като се твърди, че замяната не е породила вещно -транслативен ефект, тъй като към дата на решението за извършването ѝ, взето от Комисията по чл. 11 от Правилника за земеустрояване на ТКЗС на 07.03.1952 г. и към датата на извършването ѝ имотът е бил отчужден по ЗОЕГПНС, съответно не бил включен в Държавен поземлен фонд. Предвид това се твърди и че предходните сделки, обективирани в нот. Акт №, том LXXIX, дело 15779/1995 г. от 13.08.1995 г. и нот. Акт № 95, том XV, дело 2786/1957 г. от 22.05.1957 г. не са породили вещно-транслативен ефект, тъй като праводателите по тях не са били собственици на продаван е имот. Възраженията на ответницата П. съдът намира за неоснователни и съображенията за това са следните:

Основен спорен по делото въпрос е дали Комисията по Правилника за земеустрояването на ТКЗС е могла валидно да се разпорежда с имот, отчужден по ЗОЕГПНС (какъвто е настоящия случай), без данни той да е бил включен по съответния ред в държавния поземлен фонд /ДПФ/.

Съгласно чл.21, ал.1, т.2 от Закона за трудова поземлена собственост, в редакцията преди измененията с ДВ бр.90/1953г., в държавния поземлен фонд се включват държавните и общински зе. и дворни места, които държавата или общините няма да използват пряко за своите цели. Тези зе. се причисляват към ДПФ и се раздават от общинската комисия по ТПС, в чието землище се намират - чл.24, т.2 от Закона за трудова поземлена собственост. Тази уредба дава възможност за прехвърляне на държавни зе. от държавния жилищен фонд в държавния поземлен фонд. Най-често това са случаи като процесния,

при които земята, макар и включена в границите на населеното място, не представлява жилищен имот, а е земеделска земя. В този случай, съгласно чл.24, т.2 от ЗТПС, право на разпореждане с тези държавни зе. има общинската комисия по ТПС. След като един държавен имот отговаря на условията на чл.21, т.2 от ЗТПС за включването му в ДПФ, извършеното с него разпореждане от ТПС комисия следва да се приеме за правомерно, дори да не са спазени всички формалности по причисляването му към фонда. Определящо в случая е предназначението на имота и нуждите, за които той е могъл да се използва. Следва да се приеме за правомерно разпореждането на ТПС комисия с имоти, отчуждени по реда на ЗОЕГПНС, но имащи характер на земеделски зе., тъй като те не са могли да се използват за жилищни нужди и стопанисването им не е могло ефективно да се извършва от службите за държавни имоти към общинските народни съвети. В този смисъл е Решение №41/ 02.12.2010г. на ВКС, Първо ГО, гр.дело № 575, по описа за 2009г.

Настоящият случай е точно такъв. От отчуждителната преписка с вх. № 7242 от 1948 г., приложена по делото, се установява, че от СС.П. е отчуждена в полза на Държавата *нива* в землището на село Д., местността „ Р. к.“. Имотът не е могъл да служи за задоволяване на жилищни нужди и е отговарял на изискванията на чл.21, т.2 от ЗТ (процесният имот е бил част от нива в границите на населеното място). След като един държавен имот отговаря на условията за включването му в държавния поземлен фонд, извършеното с него разпореждане от Комисията по чл. 11 от Правилника за земеустрояването на ТКЗС на 07.03.1952 година е правомерно, независимо от това дали са спазени формалностите за пре.наването му от държавния жилищен към държавния поземлен фонд, в който смисъл разсъждава ВКС в цитираното по – горе решение. Следва да се има предвид и това, че според отбелязването в Акта за завземане за държавен имот, бивша собственост на С.П. пореден номер 1688/ 18.10.1949 година, още през 1949 г. имотът е бил предаден на отдел земеделие и стопанство при СНС, съгласно Протокол 8 от 09.02.1949г. Вр. управа при СНС и чл.3 от Правилника за приложение на Закона за държавните имоти, от което също може да се съди, че не е бил необходим за жилищния фонд. В последствие с нот. акт № 80, том XXVI, дело 4789/1955 г. от 25.11.1955 г., съгласно влязъл в сила протокол от 07.03.1952 г. на комисията по чл. 11 от правилника за земеустрояването на ТКЗС, на Д.Б.К. се взима и се включва в блоковете на ТКЗС Д. следния недвижим имот: нива в местността „Убреща“ в землището на Д. – С. при съсед: В.К.К., П.Г., Г. и И.Б. като същият е получил в замяна нива, находяща се в С. - Д., местността „Р. к., бивша собственост на С.П. Изложеното води до извод, че отчужденият имот по ЗОЕГПНС от СС.П. (нива от 4500 кв.м. в землището на село Д., местността „ Р. к.“), не е бил необходим за жилищния фонд на Държавата и че при извършване на замяната от 25.11.1955г. част от него е престанала да бъде държавна собственост.

С ТР № 1/17.05.1995 г. на ОСГК на ВКС е застъпено становището, че съобразно разпоредбите на ЗВСОНИ собствеността върху недвижимите имоти, отчуждени по изброените в чл.1 и чл.2 закони се възстановява при наличието на три кумулативни предпоставки, посочени в чл.1,ал.1, съответно чл.2,ал.2 и чл.4,ал.1 ЗВСОНИ : 1. Към момента на влизане в сила на закона имотите да са собственост на държавата, общините, обществените организации или техни фирми или еднолични дружества по чл.61 ТЗ; 2. Имотите да съществуват реално до размерите, в които са отчуждени; 3. Собствениците да не са били обезщетени чрез изплащане на паричната им

равностойност или с друг равностоеен недвижим имот. Собствеността се възстановява по силата на закона - *ex lege*, без да е необходимо издаването на нарочен акт за възстановяването ѝ от административен орган или от съда.

Възстановяването на правото на собственост върху отчуждените имоти по реда на ЗОЕГПНС се възстановява на лицата от които са отнети или на техните наследници при наличие на предпоставките предвидени в чл.1,ал.1 ЗВСОНИ по силата на закона, а релевантният момент, към който следва да се извърши преценка дали е настъпил реституционния му ефект за спорния имот е 25.02.1992 г., когато законът е влязъл в сила. Към този момент следва да се прецени наличието на всяка от предвидените предпоставки в чл.1,ал.1, съответно чл.3,ал.1 ЗВСОНИ, за да се установи възстановено ли е правото на собственост върху процесния имот в полза на завещателя на наследодателя на ответницата. Съдът приема за установено по делото, че отчужденият имот по ЗОЕГПНС от СС.П., не е бил необходим за жилищния фонд на Държавата и че при извършване на замяната от 25.11.1955г. част от него е престанала да бъде държавна собственост и не е възстановен по чл.1 от реституционния закон в полза на наследниците на СС.П.. Със приложената по делото заповед РД-57-27 от 31.01.1996 г. са отписани от актовете книги за държавни и общински недвижими имоти в район ЛЛ. имоти с пл. № 402, и 411 от к.л. 548 и са предадени на наследниците на С.П. а останалите с пл. №, ... и ... не са отписани, тъй като са били продадени на трети лица. Реституционният ефект по отношение на недвижимия имот, предмет на изследване в настоящото производство не е настъпил, защото към 25.02.1992г. не е налице първата предпоставка за реституция - имотът да е собственост на държавата, общините, обществените организации или техните фирми или еднолични дружества по чл.61 от ТЗ, тъй като процесния имот е бил обект на правомерно извършена замяна през 1955 г.

Отделно от това направените изводи следва да се допълнят и с това, че този имот, не би подлежал на реституция, ако е бил одържавен, тъй като поради замяната е излязъл от патримониума на държавата и не съществува във вида, в който е бил. В приетото по делото заключение на СТЕ вещото лице стига до извода, че към 25.02.1992 г. отчужденият имот пл. № 4 на С.П. не съществува във вида, в който е отчужден. В кадастрален план от 1973 г. от имот пл. № 4 са образувани имоти с пл. № 402,, 411,, ... и ..., к.л. 548 и 573. Поради така осъществилите се два правнорелевантни факта не са налице предпоставките за реституция. *(в този смисъл решение № 969 от 19.04.2010 г. на ВКС по гр. д. № 4532/2008 г., IV г. о.)*

С оглед изложеното, съдът счита, че ищецът безспорно установи в рамките на настоящото производство, че към датата на завеждане на исковата молба (02.06.2021 г.) същия се собственик на спорния имот с идент. №, находящ се в гр. С., район „ЛЛ.“, м. „З.“, с площ от 506 кв. м., при съседни на имота: поземлен имот с идентификатор, поземлен имот с идентификатор поземлен имот с идентификатор, който поземлен имот съгласно документи за собственост представлява реална част с площ от 506 кв.м. от имот с планоснимачен номер ... по плана на гр. С., местност „З.“, целият с площ по документи 659 кв.м., която реална част е отредена за УПИ IX - ... кв. 1, съгласно действащия регулационен план на местността „Г. З.“, гр. С., с площ на УПИ от 499 кв.м., при граници съгласно комбинирана скица – УПИ XI... от две страни улица и УПИ VIII-..., на основание покупко-продажба, обективизирана в нот. Акт №, том LXXIX, дело 15779/1995 г. от 13.08.1995 г.

Предявеният главен иск следва да бъде уважен изцяло. Установи се, че в хода на висящото производство по настоящото дело ищецът е внесъл чрез непарична вноска правото на собственост върху процесния имот в капитала на дружеството „ЗОО ИНВЕСТ“ ЕООД, ЕИК 2070....05. В хипотезата на прехвърляне на спорното право по време на висящия процес страната, която го е прехвърлила, не загубва качеството си на главна страна в процеса, но тъй като вече не е носител на претендираното материално право и не е страна по материалното правоотношение, нейното процесуално качество не произтича от материалноправна обусловеност, а от изрично призната от процесуалния закон възможност да продължи процеса като защитава едно чуждо за нея право. Посоченото произтича от новелата на чл.226 ал.1 от ГПК. В подобна хипотеза страната изпълнява ролята на процесуален субституент на приобретателя. В конкретния случай не е осъществена никоя от хипотезите на чл.226 ал.2 от ГПК – встъпване, привличане на приобретателя или заместване на прехвърлителя, при което делото продължава своя ход между първоначалните страни, но съгласно чл.226 ал.3 от ГПК, постановеното решение ще разпростре своята сила и спрямо приобретателя. Следователно, прехвърлянето на спорното право в процеса не е обстоятелство, което би довело до друг изход на спора, не е факт, който следва да се съобразява по реда на чл.235 ал.3 от ГПК, защото влязлото в сила решение ще бъде задължително и за частния правоприменник на ищеца, придобил права след предявяване на иска.

Поради уважаване на главния иск, не се е сбъднало процесуалното условие за разглеждане на предявения такъв в условие на евентуалност и съдът не дължи произнасяне по него.

По разноските:

Предвид изхода на делото и на основание чл. 78, ал. 1 ГПК ответниците следва да бъдат осъдени да заплатят в полза на ищеца сумата в общ размер на 3524,64 лв., представляваща разноски по производство, съгласно представен списък по чл. 80 ГПК.

Така мотивиран, СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД

РЕШИ:

ПРИЗНАВА ЗА УСТАНОВЕНО по иска с правно основание чл. 124 ГПК предявен от **Б. Б. Н.**, ЕГН *****, със съдебен адрес: гр. С., ул. „ВВ.“ №, оф. против **Ю. Ж. П.**, ЕГН *****, със съдебен адрес: гр. С., бул. „Х.С.“ №, ет ап и **СТОЛИЧНА ОБЩИНА**, гр. С., ул. „М. №, че ищецът **Б. Б. Н. е собственик** на следния недвижим имот: **поземлен имот с идентификатор**, с адрес на поземления имот град С., район „ЛЛ.“, м. „З.“, с площ от 506 (петстотин и шест) квадратни метра, с трайно предназначение на територията: урбанизирана, с начин на трайно ползване: за друг вид застрояване, с предходен идентификатор .., с номер по предходен план ..., квартал 1, при съсед: поземлен имот с идентификатор, поземлен имот с идентификатор поземлен имот с идентификатор, който поземлен имот, съгласно документ за собственост (Нотариален акт за продажба на недвижим имот №, том LXXIX, дело 15779/ 95 на Нотариус при Софийска нотариална служба към Софийски Районен съд) представлява реална част с площ от 506 (петстотин и шест) квадратни метра от имот с планоснимачен номер ...

(четиристотин и петнадесет) по плана на град С., местността „З.“, целият с площ по документ за собственост от 659.00 (шестстотин петдесет и девет) квадратни метра, при граници по скица: от две страни улица, поземлен имот с планоснимачен номер ..., поземлен имот с планоснимачен номер и поземлен имот с планоснимачен номер, която реална част е отредена за урегулиран поземлен имот- УПИ IX- ..., от кв. 1, съгласно действащия регулационен план на местността „Г. З.“, гр. С., одобрен с Решение № 10 по Протокол № 32 от 10.12.2001 г. на СОС и ИПР за кв. 2 (втори), одобрено със Заповед № РД-09-032/ 07.03.2005г. на Кмет на Район „ЛЛ.“ - СО и ИПРЗ, одобрено със Заповед № РА -50-91 / 30.01.2018г. на Главен Архитект на Столична община, с площ на урежулирания поземлен имот от 499.00 (четиристотин деветдесет и девет) квадратни метра при граници съгласно комбинирана скица - УПИХ1 ... от две страни улица и УПИ VIII-....

ОСЪЖДА на основание **чл. 78, ал.1 ГПК Ю. Ж. П.**, ЕГН *****, със съдебен адрес: гр. С., бул. „Х.С.“ №, ет ап и **СТОЛИЧНА ОБЩИНА**, гр. С., ул. „М. № да заплатят на **Б. Б. Н.**, ЕГН *****, със съдебен адрес: гр. С., ул. „ВВ.“ №, оф. (по 1/2 на всеки от тях), разноси по делото в общ размер на **3524,64 лева**.

РЕШЕНИЕТО подлежи на обжалване пред Софийски градски съд, в двуседмичен срок от съобщаването му на страните.

ПРЕПИС от решението да се връчи на страните.

Съдия при Софийски районен съд: _____