

# РЕШЕНИЕ

№ 4503

гр. София, 08.12.2021 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 34 СЪСТАВ**, в публично заседание на  
единадесети ноември през две хиляди двадесет и първа година в следния  
състав:

Председател: .....

при участието на секретаря .....

като разглежда докладваното от ..... Гражданско дело № 20211110129308 по  
описа за 2021 година

**Производството е по реда на Дял I, глава XII от ГПК.**

Образувано е по предявен от ВЛ. Й. ЯНК. срещу ..... отрицателен  
установителен иск с **правно основание чл. 124, ал. 1 ГПК** за признаване за  
установено в отношенията между страните, че ответникът не е собственик на следния  
недвижим имот: поземлен имот с идентификатор ....., находящ се в гр. София,  
община Столична, област София (столица), по кадастралната карта и кадастралните  
регистри, одобрени със Заповед ...../21.11.2017 г. на Изпълнителния директор на  
ЛГКК, последно изменение със заповед: няма издадена заповед за изменение в КККР,  
адрес на поземления имот: гр. София, район „.....”, площ от 773 (седемстотин  
седемдесет и три) кв.м., трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин  
на трайно ползване: За друг вид застрояване, стар идентификатор: ....., номер по  
предходен план: ....., квартал: ....., съсед: ....., ....., ....., ....., ....., .....,  
.....

В ИМ се посочва, че на 18.05.1984г., по силата на Нотариален акт за  
прехвърляне на недвижим имот срещу задължение за издръжка и гледане № ....., том  
....., дело № ...../1984г. на нотариус ..... - нотариус при Софийски районен съд,  
вписан в Служба по вписванията с вх. рег. № 8018 от 18.05.1984 г., дело № .....,  
лицето ..... /трето лице, неучастващо в настоящото производство/ е прехвърлило на  
ищеца правото на собственост върху следния недвижим имот: ПРАЗНО ДВОРНО  
МЯСТО от 835 (осемстотин тридесет и пет) кв.м., съставляващо реална част от имот  
планоснимачен № 6 (шест) полигон ..... (тридесет и трети) по плана на София,

местност „.....”, при съседни на частта: ....., наследници на ..... и .....а, намираща се в югоизточната страна на имота, а съгласно актуална скица на поземлен имот № .....-11.03.2019г., представляващ Поземлен имот с идентификатор ....., находящ се в гр. София, община Столична, област София (столица), по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед ...../21.11.2017г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение със заповед: няма издадена заповед за изменение в КККР, адрес на поземления имот: гр. София, район „.....”, площ от 773 (седемстотин седемдесет и три) кв.м., трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване: За друг вид застрояване, стар идентификатор: ....., номер по предходен план: ....., квартал: ....., съседни: ....., ....., ....., ....., .....

Ищецът посочва, че от 18.05.1984г. насетне упражнява правомощията си на собственик по отношение на недвижимия имот самостоятелно и със съзнанието, че е такъв, като го ползва, полага грижи за поддържането му, заплаща дължимите данъци и такси. Същевременно обаче релевира, че е знаел за обстоятелството, че по реда на чл. 18, ал. 2 от Закона за собствеността на гражданите (ЗСГ) (отм.) е започната процедура по изкупуване на собствения му недвижим имот, включително от държавата чрез Районния народен съвет. В тази връзка е бил уведомен, че за да бъде прехвърлено правото на собственост върху имота, е необходимо да бъде сключен писмен договор за продажба, който да бъде вписан. Категорично заявява, че предвид липсата на сключен писмен договор и незавършената процедура за прехвърляне на собствеността, продължил, в качеството си на собственик да ползва имота необезпокоявано, да го стопанисва и да заплаща всички необходими данъци, такси и разноски. Релевира, че за периода след 1984 г. правото му на собственост не е оспорвано от което и да било трето лице. В тази връзка ищецът посочва, че при проверка относно процедурата по реда на чл. 18. ал. 2 от ЗСГ (отм.), на 04.04.1994г. е получил писмо от ....., Териториална общинска администрация „.....“, с което е било заявено, че по отношение на процесния имот „в отдел ДИ на ТОА ..... не се намира отчуждителна процедура на името на В.Я. и за същия няма данни да е съставян акт за държавна собственост“. Месец по-късно – на 05.05.1994г., и от Териториална общинска администрация „.....“ отговорили, че в архива на отдел „Държавни имоти“ при ТОА „.....“ няма преписка на името на ищеца за цитирания имот.

С оглед посочените писма ищецът е релевира, че процедурата по изкупуване на имота не е приключила, поради което не се е осъществил транслативният ефект и собствеността не е преминала към държавата (съответно по-късно - към общината). Ето защо счита, че продължава да е единствен и пълноправен собственик върху процесния недвижим имот. По-късно, със Заповед № ...../27.02.1998 г. на Главния архитект на гр. София е одобрен частичен застроителен и регулационен план за квартал 32 и ....., м. „.....”, където попада и процесният недвижим имот с номер

..... Така издадената заповед е била обжалвана, на основание чл. 83 от ППЗТСУ (отм.). В резултат на това пред СГС е било образувано производство по ах. д. № 3685/1999 г., III „Г” състав, със страни ..... и заинтересованите от заповедта лица. В качеството си на собственик на имот, попадащ в кв. ...., за който се отнася заповедта, и като заинтересовано лице по смисъла на чл. 82, ал. 3 от ППЗТСУ (отм.), ищецът също е бил конституиран като страна по делото.

Ищецът релевира, че е депозирал молби за снабдяване със скица като единствената пречка за издаване на скица за процесния имот през 2008г. са били висящите административни производства. Релевира, че след приключилите административни производства и във връзка с предстоящо сключване на Предварителен договор за учредяване право на строеж на масивни сгради и прехвърляне на идеални части от поземлени имоти срещу задължение за обезщетяване със самостоятелни обекти в тях и договор за строеж (от 18.06.2018 г.), в началото на 2018 г. отново се снабдил със скица на процесния поземлен имот - № .....03.01.2018г.

Към този момент имотът е със стария си идентификатор ..... В скицата е посочена площта на имота - 917 кв.м. и като единствен собственик отново е посочен ищецът, на основание нотариалния акт от 1984 г. и е отбелязано, че няма данни за носители на други вещни права.

В ИМ се изтъква, че в изпълнение на поетите от ищеца съгласно описания предварителен договор, сключен на 18.06.2018г. задължения и предвид отреждането за улица на 17.09.2018г. дарил на ..... реална част от имота в размер на 143 кв.м. Дарението било прието от ..... и за това се съставил договор за дарение на поземлен имот от 17.09.2018 г., вписан в Служба по вписванията - гр. София с вх. рег. № ....., акт № ..... том ..... дело № ..... от 18.09.2018 г. За да бъде сключен този договор, се легитимирал като собственик пред ..... отново с Нотариалния акт от 18.05.1984г. Впоследствие ищецът посочва, че с оглед действията, които следва да бъдат предприети от строителната фирма, страна по предварителния договор от 18.06.2018г., както и предвид необходимостта от снабдяване със строителни книжа по отношение на процесния поземлен имот, упълномощил представители на тази фирма да получават всякакви документи за имота от отдели и служби на общинската администрация, като в хода на тези действия установил, че собственият му имот е актуван за частна общинска собственост.

Предвид гореизложената фактическа обстановка ищецът счита, че Акт № ..... от 06.10.2020 г. е издаден незаконосъобразно, доколкото никога не е бил сключван писмен договор за прехвърляне на собствеността върху процесния недвижим имот на държавата, поради което ответникът няма как да е придобил правото на собственост. Предвид изложените съображения намира иска за основателен.

В указания законоустановен едномесечен срок по реда на чл. 131 ГПК е постъпил отговор от ответника ....., с който оспорва иска като недопустим и неоснователен като в тази връзка са изложени следните съображения: доколкото ищецът е прехвърлил правото на собственост върху процесния имот по реда на чл. 26 ЗСГ /отм./, инициирано въз основа на лично подадена от ищеца молба, срещу сумата

от 5685.00 лева, то към датата на депозиране на иска ищецът не е собственик на процесния имот; договорът за продажба по чл. 75 от Наредбата за държавните имоти /отм./ не завършва смесения фактически състав на процедурата по изкупуване, съгласно ЗДИ /отм./, предвид обстоятелството, че на основание чл. 26 ЗДС /отм./ Министерство на финансите и Столичен народен съвет са дали съгласие Благоевски РНС да закупи процесния имот от ВЛ. Й. ЯНК., изплатена му е продажната цена, съставен е АДС с № 98...../28.01.1988г. с основание чл. 26 ЗСГ /отм./. Предвид изложеното намира предявения иск за неоснователен.

**СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 34 състав, като прецени събраните по делото доказателства по реда на чл.235, ал.2, във вр. с чл.12 ГПК, по свое убеждение, намира за установено от фактическа и правна страна следното:**

Предявен е установителен иск с правна квалификация чл. 124, ал. 1 ГПК.

За уважаване на иск с правно основание [чл. 124, ал.1 ГПК](#), ответникът носи доказателствената тежест да установи чрез пълно и главно доказване правопораждащите правото му на собственост върху процесния имоти факти, в рамките на очертаното в отговора на исковата молба придобивно основание – реализирана процедура по реда на чл. 18, ал. 2 от Закона за собствеността на гражданите (ЗСГ) (отм.) по изкупуване на процесния недвижим имот.

В случая в отношенията между страните е безспорно установено обстоятелството, че на 18.05.1984г., по силата на Нотариален акт за прехвърляне на недвижим имот срещу задължение за издръжка и гледане № ....., том ....., дело № ...../1984г. на нотариус ..... - нотариус при Софийски районен съд, вписан в Служба по вписванията с вх. рег. № 8018 от 18.05.1984 г., дело № ....., лицето ..... /трето лице, неучастващо в настоящото производство/ е прехвърлило на ищеца правото на собственост върху следния недвижим имот: ПРАЗНО ДВОРНО МЯСТО от 835 (осемстотин тридесет и пет) кв.м., съставляващо реална част от имот планоснимачен № 6 (шест) полигон ..... (тридесет и трети) по плана на София, местност „.....”, при съседи на частта: ....., наследници на ..... и .....а, намираща се в югоизточната страна на имота, а съгласно актуална скица на поземлен имот № .....-11.03.2019г., представляващ Поземлен имот с идентификатор ....., находящ се в гр. София, община Столична, област София (столица), по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед ...../21.11.2017г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение със заповед: няма издадена заповед за изменение в КККР, адрес на поземления имот: гр. София, район „.....”, площ от 773 (седемстотин седемдесет и три) кв.м., трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване: За друг вид застрояване, стар идентификатор: ....., номер по предходен план: ....., квартал: ....., съседи: ....., ....., ....., ..... Посоченото обстоятелство се установява и от представения по делото нотариален акт /л. 12-л. 13/.

Безспорно установено по делото е и обстоятелството, че по реда на чл. 18, ал. 2 от Закона за собствеността на гражданите (ЗСГ) (отм.) е започната процедура по изкупуване на собствения му недвижим имот, включително от държавата чрез Районния народен съвет. В тази връзка следва да се посочи, че от представената по

делото молба от ищеца от 09.06.1986г. /л. 92/ се установява, че процедурата за изкупуване на процесния имот по реда на чл. 18, ал. 2 ЗСГ (отм.) и иницирана въз основа на депозираната от самия ищец молба.

От представеното по делото Решение от 08.07.1986г. на председателя на ИК на РНС /л. 91/ се установява, че е определена цена на процесния имот в размер на 5685.00 лева като от представената молба от ищеца от 10.07.1986г. /л. 85/ се установява, че ищецът се е съгласил с предложената му цена. С посочената молба ищецът изрично е заявил, че желае да се извърши продажба на процесния имот по реда на ЗСГ /отм./ като се определи приобретател-купувач.

От представеното по делото писмо от 06.08.1987г. /л. 82/ се установява, че на основание чл. 26 ЗСГ /отм./ Министерство на финансите е дало съгласие Благоевски РНС гр. София да закупи процесния недвижим имот за сумата от 5685.00 лева.

От представения по делото платежен документ /л. 79/ се установява, че на 15.12.198г. продажната цена е преведена по сметка на ищеца като в основанието за извършения превод изрично е записано, че се изкупува недвижим имот – незастроено дворно място от 835 кв. м.

От представения по делото Акт № 98...../28.01.1988г. за държавна собственост на недвижим имот /л. 77/ се установява, че считано от 15.12.1988г. процесният имот е държавен, на основание чл. 26 ЗСГ /ОТМ./ като бившият собственик на имота е ищецът.

От представения по делото Акт № ..... за частна общинска собственост от 02.04.2009г. /л. 66/ се установява, че същият е съставен на основание чл. 2, ал. 1, т. 7, чл. 5, ал. 1 ЗОС.

Безспорно установено между страните е обстоятелството, че между страните по делото не е сключван договор за продажба по чл. 75 от Наредбата за държавните имоти /отм./. В този смисъл е и основният спорен въпрос между страните по делото – далие завършен фактическият състав на продажбата и дали правото на собственост върху процесния имот е прехвърлена на ответника. В тази връзка следва да се изложи следното: Законът за собствеността на гражданите /ДВ, бр. 26/1973 г., отм./ въвежда ограничителен режим за придобиване право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти. Съгласно чл. 16 от ЗСГ /отм./ продажбата на недвижими имоти и на вещни права върху тях се извършва чрез Общинския народен съвет по местонахождението на имота, който определя цената и купувача, освен в предвидените в закона изключения. Този ред за прехвърляне на вещни права изключва прякото договаряне между продавача и купувача. Съгласуването на техните волеизявления, направени в писмена форма, се извършва от Общинския народен съвет /ОБНС/. Собственикът на недвижим имот, който иска да го продаде, отправя писмено искане до Общинския народен съвет за определяне на цената - чл. 32, ал. 1 ППЗСГ. Тя се определя с решение на председателя или определен от него зам. председател на ИК на ОБНС. Решението се съобщава писмено на собственика, който може да го обжалва. След като решението за определяне на цената влезе в сила, собственикът прави писмено предложение до ОБНС за продажбата, към което представя необходимите документи за правото си на собственост. Предложението не може да бъде оттеглено от собственика. Лицата, които желаят да закупят имота, отправят също писмено искане до ОБНС. Купувачът се определя с решение на председателя на ИК на ОБНС съобразно критериите и начина, посочени в закона - чл. 40 ППЗСГ. След влизане в сила на това решение купувачът внася определената цена в ДСК по сметка на собственика, след

което председателят на ИК прави писмено искане до нотариуса за издаване на нотариален акт. Същият е основаниято за преминаване на собствеността у купувача, когато той е физическо лице, тъй като нотариалната форма е задължителна за валидността на сделките за прехвърляне на вещни права върху недвижими имоти между граждани. По аргумент от чл. 18 ЗС за придобиване на недвижим имот от държавата е достатъчна обикновена писмена форма.

Във връзка с гореизложеното, следва да се вземе предвид константната практика на ВКС, че не е задължително волеизявленията на страните по сделката да са изразени в един документ. След като е налице съвпадение на насрещните волеизявления на продавача и купувача, изразени в предвидената от закона форма и последователност, макар и в различни документи, следва да се приеме, че необходимата за действителност на сделката писмена форма е спазена. /в този смисъл е Решение № 55 от 7.05.2009 г. на ВКС по гр. д. № 6116/2007 г., I г. о., ГК/.

Предвид изложените съображения следва да се обоснове извода, че фактическият състав на продажбата по реда на Глава II от ЗСГ е осъществен и тя е произвела присъщото си вещноправно действие, като е прехвърлила собствеността в патримониума на държавата в лицето на ОБНС. В този смисъл доводът, изложен в ИМ досежно сключения договор за дарение на поземлен имот от 17.09.2018г. е несъстоятелен, доколкото към датата на сключване на договора ищецът вече не е бил собственик на процесния имот.

С оглед всичко гореизложено съдът счита, че ответникът установи чрез пълно и главно доказване правопораждащите правото му на собственост върху процесния имоти факти, в рамките на очертаното в отговора на исковата молба придобивно основание – реализирана процедура по реда на чл. 18, ал. 2 от Закона за собствеността на гражданите (ЗСГ) (отм.) по изкупуване на процесния недвижим имот. Ето защо искът следва да се отхвърли като неоснователен.

#### По отговорността за разноските:

С оглед изхода на спора, право на разноски възниква за ответника като на основание чл. 78, ал. 3 ГПК следва да се присъдят разноски в размер от 100.00 лева – юрисконсултско възнаграждение за производството пред СРС

Мотивиран от изложеното Софийски районен съд

### **РЕШИ:**

**ОТХВЪРЛЯ** предявения от ВЛ. Й. ЯНК., с ЕГН ....., със съдебен адрес: ..... против ....., с адрес: ..... № ..... отрицателен установителен иск с правно основание чл. 124, ал. 1 ГПК за признаване за установено в отношенията между страните, че ответникът не е собственик на следния недвижим имот: поземлен имот с идентификатор ....., находящ се в гр. София, община Столична, област София (столица), по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед

...../21.11.2017 г. на Изпълнителния директор на ЛГКК, последно изменение със заповед: няма издадена заповед за изменение в КККР, адрес на поземления имот: гр. София, район „.....”, площ от 773 (седемстотин седемдесет и три) кв.м., трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване: За друг вид застрояване, стар идентификатор: ....., номер по предходен план: ....., квартал: ....., съседи: ....., ....., ....., ....., ....., .....

**ОСЪЖДА** ВЛ. Й. ЯНК., с ЕГН ....., със съдебен адрес: ..... да заплати на ....., с адрес: ..... № ....., на основание чл. 78, ал. 3 ГПК сумата от **100.00 лева** – разноски за производството пред СРС.

**РЕШЕНИЕТО** може да се обжалва пред Софийски градски съд в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Съдия при Софийски районен съд: \_\_\_\_\_