

# РЕШЕНИЕ

№ 134

гр. Кърджали, 12.03.2024 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**РАЙОНЕН СЪД – КЪРДЖАЛИ, I СЪСТАВ**, в публично заседание на четиринадесети февруари през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: Мариана Гунчева

при участието на секретаря Анелия Янчева  
като разгледа докладваното от Мариана Гунчева Гражданско дело № 20235140100802 по описа за 2023 година

Предявени са в обективно съединение два иска – положителен установителен и положителен отрицателен по чл. 124, ал.1 от ГПК.

Ищецът ЕТ "\*\*\*\*\*" сочи, че е собственик на недвижим имот ЕДНОЕТАЖНА СГРАДА с идентификатор №40909.120.211.1, със застроена площ 141.00 кв.м., представляваща шивашки цех, състоящ се от коридор, две работни помещения, съблекалня, санитарни възли и складово помещение, находяща се в гр.Кърджали, с административен адрес: гр.Кърджали, ул."\*\*\*\*", брой етажи: 1/един/, брой самостоятелни обекти в сградата: няма данни, предназначение; промишлена сграда, стар идентификатор: няма, номер по предходен плам: няма, изградена в поземлен имот с идентификатор №40909.120.211 по КKKP на гр.Кърджали, одобрена със Заповед №РД-18-66/18.10.2006г. на ИД на АК, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо имота е от 11.11.2022г., с трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: за търговски обект, комплекс, предишен идентификатор: няма, номер по предходен план: У ПИ XXI-3063, квартал 128, по ПУП на гр.Кърджали, при граници на поземления имот по кадастралната карта: ПИ с идентификатор №40909.120.212, ПИ с идентификатор №40909.120.159, ПИ с идентификатор №40909.120.158, ПИ с идентификатор №40909.120.210, като гореописаната сграда била изградена от ТПК „\*\*\*” - гр.Кърджали през 1976г. и за изграждането на същата били издадени от страна на ОБНС – Кърджали изискуемите строителни книжа в полза на ТПК „\*\*\*” - гр.Кърджали и закупуването на материалите, заплащането за механизацията и работната ръка било извършено с финансови средства на ТПК „\*\*\*” - гр.Кърджали, т.е. гореописаният обект бил изграден от кооперацията, с нейни собствени средства, труд и материали през 1976г. Сочи, че през

1993г. ТПК „\*\*“ - гр.Кърджали се разпоредила със собствения си гореописан недвижим имот в полза на ищеца, като сделка обаче не била осъществена в предписаната от закона нотариална форма, а с писмен Договор за покупко-продажба на обект собственост на ТПК „\*\*“ от 20.04.1993г., поради което не е настъпил вещно - прехвърлителния ефект на осъществената сделка, но владението на имота било предадено от ТПК „\*\*“ - гр.Кърджали на ищеца от 20.04.1993г., а последният приел владението върху процесния имот и заплатил договорената за него продажна цена. След предаване владението върху спорния имот, до настоящия момент, ищецът осъществявал спокойно, несъмнено, несмущавано владение върху същия, като го свои за себе си. Това негово владение било явно, като същото било демонстрирано от страна на ищеца, вкл. и пред Община - Кърджали, и чрез надлежното му деклариране и заплащане на дължимите за него общински данъци и такси, поради което счита, че е собственик на процесната сграда, придобита от него на оригинално придобивно основание - давностно владение, за което се снабдил с Нотариален акт за собственост върху недвижим имот №\*\*\*\*\*/2022г., като за целта на нотариалното производство Община Кърджали издала Удостоверение № \* /21.12.2022г. за търпим строеж в полза на ищеца, като наред със закупената сграда, ищецът владял и своил и поземления имот, в който е изградена 2 същата. Сочи, че урегулираният поземлен имот, в който е изградена собствената на ищеца сграда, представляващ УПИ ХХІ-3063, кв.128 по ПУП на гр.Кърджали бил изнесен от страна на Община Кърджали на публична продан на 03.11.2022г., като незастроен УПИ и след депозирано възражение от страна на собственика на сградата, кметът на Община Кърджали прекратил процедура за продажба на незастроен УПИ ХХІ-3063, кв.128 по ПУП на гр.Кърджали със Заповед №\*\*\*\*\*/31.10.2022г. с мотив, че било постъпило възражение от заинтересовано лице, собственик на сграда с идентификатор 40909.120.211.1, отразена в скица №15- 890444-08.08.2022г. на Служба по геодезия, картография и кадастър гр.Кърджали. Въпреки, че към 06.04.2023г. сградата била съществуваща и собственикът ѝ се снабдил с документ за собственост, кметът на Община Кърджали отново издал Заповед №406/06.04.2023г., с която УПИ ХХІ-3063, кв.128 по ПУП на гр.Кърджали отново бил изнесен на публичен търг с тайно наддаване, насрочен за 31.05.2023г. Или, видно от Заповед №406/06.04.2023г. на Кмета на Община Кърджали, ответникът оспорва правото на собственост на ищеца върху процесния недвижим имот, представляващ ЕДНОЕТАЖНА СГРАДА с идентификатор №40909.120.211.1 по КККР на гр.Кърджали, както и правото на ищеца да ползва необезпокоявано поземления имот с идентификатор №40909.120.211 по КККР на гр.Кърджали, представляващ прилежащ терен към собствената сграда на ЕТ„\*\*\*\*\*“. Моли съда да постанови решение, с което: на основание чл.124, ал.1 ГПК да признае за установено спрямо Община Кърджали правото на собственост на ищеца върху ЕДНОЕТАЖНА СГРАДА с идентификатор №40909.120.211.1 по КККР на гр.Кърджали, одобрена със Заповед №РД-18- 66/18.10.2006г. на ИД на АК, със застроена площ 141.00 кв.м., представляваща шивашки цех, изградена в УПИ ХХІ-3063, кв.128 по ПУП на гр.Кърджали, ул.“\*\*\*\*“, съставляващ поземлен имот с идентификатор 40909.120.211 по КККР на гр.Кърджали, с площ 258 кв.м, начин на трайно ползване: за търговски обект; на основание чл.124, ал.1 ГПК да приеме за установено по отношение на Община Кърджали, че

същата не е собственик на следния недвижим имот, а именно ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор №40909.120.211 по КKKP на гр.Кърджали, одобрена със Заповед №РД-18-66/18.10.2006г. на ИД на АК, номер по предходен план: УПИ ХХІ3063, кв.128 по ПУП на гр.Кърджали, с площ 258 кв.м., с административен адрес на ПИ: гр.Кърджали, ул."\*\*\*\*", при граници: ПИ №40909.120.212; ПИ №40909.120.159, ПИ №40909.120.158 и ПИ №4090 Претендира направените по делото разноси.

В срока по чл.131 от ГПК ответникът Община Кърджали депозира отговор на исковата молба, с който оспорва изцяло предявените два установителни иска по чл.124, ал.1 от ГПК като неоснователни и недоказани и моли да бъдат отхвърлени. Претендира присъждане на юрисконсултско възнаграждение. Считаме, че съвкупният анализ на събраните в хода на делото доказателства, чрез допустимите от закона доказателствени средства, сочи на основателност на предявените установителни икове за собственост. Ищецът осъществи в хода на съдебното дирене пълно, главно доказване на исковите си претенции.

Съдът като обсъди събраните по делото доказателства поотделно и в тяхната съвкупност, приема за установено следното по отношение на положителния установителен иск:

Изнасяйки на търг терена, върху който е изградена процесната сграда - УПИ ХХІ-3063, кв.128 по ПУП на гр. Кърджали като незастроен, ответникът Община Кърджали де юре и де факто оспорва собствеността на ищеца, от което произтича и неговото право на иск. Процесната сграда е нанесена в КKKP на гр.Кърджали като: ЕДНОЕТАЖНА СГРАДА с идентификатор №40909.120.211.1, със застроена площ 141.00 кв.м., представляваща шивашки цех, състоящ се от коридор, две работни помещения, съблекалня, санитарни възли и складово помещение, с административен адрес: гр.Кърджали, ул."\*\*\*\*", брой етажи: 1/един/, предназначение: промишлена сграда, изградена в поземлен имот с идентификатор №40909.120.211 по КKKP на гр.Кърджали, одобрена със Заповед №РД-18-66/18.10.2006г. на ИД на АК, с трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: за търговски обект, номер по предходен план: УПИ ХХІ-3063, квартал 128, по ПУП на гр.Кърджали, при граници на поземления имот по кадастралната карта: ПИ с идентификатор №40909.120.212, ПИ с идентификатор №40909.120.159, ПИ с идентификатор №40909.120.158, ПИ с идентификатор №40909.120.210.

Същата е била изградена от ТПК „\*\*\*” - гр.Кърджали през 1976г. За изграждането на същата са били издадени от страна на ОБНС -Кърджали изискуемите строителни книжа в полза на ТПК „\*\*\*” - гр.Кърджали. Закупуването на материалите, заплащането за механизацията и работната ръка е било извършено с финансови средства на ТПК „\*\*\*” - гр.Кърджали.

Или гореописаният обект е бил изграден от кооперацията, с нейни собствени средства, труд и материали през 1976г.

Тези обстоятелства бяха безспорно установени в хода на съдебното дирене от приетите по делото писмени доказателства /„Генерална сметка за стойността на обекта Битов павилион към ТПК „\*\*\*” , кв."\*\*\*\*\*"/, както и от показанията на вещото лице, дадени в съдебно заседание.

Независимо от факта, че за изграждането на процесния строеж е било издадено Строително разрешение №\*\*\*/31.05.1976г. от ОБНС - Кърджали за сглобяем павилион, същият с бил изграден като масивна сграда. Това бе установено по безспорен начин от събраните по делото писмени и гласни доказателства, както и извършеното техническо

описание от вещото лице в заключението на СТЕ. В същото процесната сграда е описана като: „...промишлена сграда, трайно прекрепена към поземления имот. Сградата е със застроена площ 141,00 кв.м, на един етаж и съдържа коридор, две работни зали, склад, съблекалня, санитарен възел с две клетки и кът за отдих за жените.”

Вещото лице е констатирало, че след закупуване на сградата са правени текущи ремонти - без да се променя сградата като застроително петно и височини. В сградата са положени водопроводна и канализационна инсталации в сервизния възел. Електрически инсталации са положени във всички помещения на сградата-осветителна и контактна. В двете работните зали е инсталиран трифазен ток и заземителна инсталация.

От приложената към ИМ и приета като доказателство по делото Оборотна ведомост от 01.01. до 31.12.1993г. на ищеца ЕТ "\*\*\*\*\*" се установи, че процесната сграда е заведена като дълготраен материален актив по сметка 203 на едноличния търговец.

Видно от заключението на ВЛ по приетата без възражения СТЕ, първоначално процесната сградата е била изградена в терен, попадащ в кв.134 по плана на гр.Кърджали, кв. \*\*\*\*\* от 1956г., одобрен със Заповед №5304/01.08.1956г. на Кмета на ГНС Кърджали /Приложение №1/, който план е действал до 1980г.. Теренът не е застроен и по действащия тогава план на гр.Кърджали е предназначен „за гаражи за леки коли“.

През 1980г. Община Кърджали е изготвила нов кадастрален, регулационен и застроителен план на кв.\*\*\*\*\*, одобрен със Заповед №260/14.05.1980г. на Кмета на ГОНС Кърджали, съгласно който изградената като временна постройка на ТПК“\*\*\*\*“ Кърджали е заснета и отразена в кадастралния план и е част от застройката в новия УПИ/парцел/ I в кв.128 отреден за „магазини“/Приложение №2/. Към 1980г. в терена върху който е изградена постройката по т.1 не е реализирано строителство на нова застройка и сградата се поддържа и функционира като шивашки цех.

През 1992г. е изготвена промяна на ЗРП на кв.\*\*\*\*\*, гр.Кърджали одобрена със Заповед №748/19.10.1992г.на Кмета на Община Кърджали, съгласно който е изготвен нов застроителен и регулационен план на бившия УПИ I и са образувани 4 нови парцела -УПИ I, УПИ XXI,УПИ XXII и УПИ XXIII, всички в кв.128 и са отредени за търговска дейност и услуги/Приложение 3/. Процесната постройка е отразена в плана от 1992г., като съществуваща застройка с кад.№3063 и за нея е отреден самостоятелен УПИ XXI-3063, с предназначение „търговска дейност и услуги” с площ 258,00 кв.м.. Този ЗРП е действащ и актуален и към момента.

Със заповед №РД-18-66/18-10-2006г. на Изпълнителния директор на АК са одобрени кадастралната карта и кадастралните регистри на гр.Кърджали, съгласно които процесната сграда е отразена в Кадастралната карта на гр.Кърджали с идентификатор 40909.120.121.1, със застроена площ 141 кв.м., изградена в поземлен имот с идентификатор 40909.120.121, с трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване - за търговски обект, с площ 258,00 кв.м.

Видно от приложенияте в делото скици от КККР /Приложение №4/ поземленият имот е застроен и процесната сграда е с траен градоустройствен статут.

Именно въз основа на горните безспорни факти и обстоятелства Гл. архитект на Община Кърджали е издал Удостоверение с изх.№\*\*\*\*\*-/1/ от 21.12.2022г., прието по делото като доказателство, видно от което процесния обект: „Едноетажна сграда в поземлен имот с идентификатор №40909.120.211.1 по КККР на гр.Кърджали, със застроена площ 141.00 кв.м., представлява търпим строеж и не подлежи на премахване и забрана за ползване.

Независимо от изложеното в отговора на ИМ възражение относно търпимостта на строежа, ответникът не ангажира доказателства, опровергаващи търпимостта на процесната сграда. Напротив, именно и въз основа на констатираната търпимост на процесната сграда, Нотариусът Л. Т. №774 по РНК е издал Нотариален акт за собственост върху недвижим имот №\*\*\*\*\*/2022г.

Ответникът не проведе пълно насрещно доказване за оборване на констатациите на Нотариуса, отразени в горецитирания нотариален акт, констатиращ правото на собственост на ищеца върху процесната сграда. Още повече, че видно от приложената към отговора на исковата молба молба - декларация с вх.№\*\*\*\*\*/22.11.2022г., ответникът е заверил същата без възражения, с която е било поставено началото на нотариалното производство, завършило с издаването на Нотариален акт за собственост върху недвижим имот №\*\*\*\*\*/2022г., удостоверяващ собствеността на ищеца върху процесната сграда.

За да може един обект да се счете за търпим, то той трябва да отговаря на условията, посочени в § 16, ал. 1 от ПР на ЗУТ. На първо място, строежът трябва да е изграден до 07.04.1987г., да няма строителни книжа, да е бил допустим или по действащия план, правила и нормативи към момента на изграждането му или по ЗУТ. С оглед на установените факти, чрез допустимите доказателствени средства бе установено, че процесния шивашки цех, като сграда и предназначение е изграден преди тази дата, а именно през 1976г. Според сега действащия застроителен план на мястото на обекта е отреден за „търговска дейност и услуги”, видно от заключението на СТЕ. От показанията на ВЛ бе установено, че процесната сграда е отговаряла на СПН/строителните правила и норми/ към момента на изграждането ѝ, както и на тези по ЗУТ. По този начин по делото бе безспорно изяснено, че сградата - предмет на спора, е в режим на търпимост по § 16, ал. 1 от ПР на ЗУТ и не подлежи на премахване и на забрана за ползване.

Относно предявения отрицателен установителен иск:

Предявеният отрицателен установителен иск с правно основание чл.124,ал.1 ГПК, съдът намира за допустим и основателен по следните съображения:

Съгласно т.1 от Тълкувателно решение № 8 от 27.11.2013 г. на ВКС по тълк. д. № 8/2012г., ОСГТК правният интерес при отрицателния установителен иск за собственост или друго вещно право се поражда от твърдението за наличие на притежавано от ищеца, различно от спорното, право върху същия обект, чието съществуване би било отречено или пораждането, респективно упражняването му би било осуетено от неоснователната претенция на насрещната страна в спора.

В същото решение е посочено, че при този вид искове всяка страна, независимо от процесуалното си качество, следва да установи фактите и обстоятелствата, на които основава своите искания или възражения. При отрицателния установителен иск за собственост, след като ищецът изобщо отрича правото на ответника, последният трябва да изчерпи в процеса всички основания, на които то е могло да се поради.

Предвид съдържащите се в това решения задължителни указания, то предявеният отрицателен установителен иск е допустим, тъй като ищеца твърди наличие на защитимо право, засегнато от правен спор. Два пъти община Кърджали е обявила поземления имот, върху който е изграден шивашкият цех на ищеца на търг. Съставила е акт за общинска собственост, в който посочва, че тя е собственик на поземления имот, представляващ прилежащ терен на шивашкия цех с идентификатор №40909.120.211 по КKKP на гр.Кърджали. Това записване макар и да няма обвързваща сила изключва признаване права на ищеца.

Безспорно по делото се установи, че процесната сграда е построена през 1976г. със собствени средства на ТПК „\*\*” - праводател на ищеца. Съгласно чл.2, ал.3 ЗОС (в редакцията от 1996г.) е предвидено, че сгради и постройки на кооперативните организации, чието строителство е извършено от тях до 13.07.1991г. вкл. и прилежащия терен не са общинска собственост.

Община Кърджали не може да се легитимира като собственик на процесния поземлен имот с площ 258,00 кв.м, представляващ УПИ XXI-3063 по ПУП на гр.Кърджали и ПИ с идентификатор 40909.120.121 по КKKP на гр.Кърджали, поради следното:

Както е отразено в заключението на СТЕ през 1992г. е изготвена промяна на ЗРП на кв.\*\*\*\*\*, гр.Кърджали одобрена със Заповед №748/19.10.1992г. на Кмета на Община Кърджали, съгласно който е изготвен нов застроителен и регулационен план на бившия УПИ I и са образувани 4 нови парцела, като единият от тях е бил отреден като прилежащ терен за процесната сграда - УПИ XXI-3063.

От събраните по делото доказателства не се установява Общината да е придобила правото на собственост чрез някой от правните способи, посочени от закона. Съставеният Акт за частна общинска собственост №2080/14.12.2007г., не може да създаде за Общината права, които тя като правен субект не е придобила, тъй като този акт по същността си е констативен акт.

От друга страна Община Кърджали не би могла да стане собственик на имота, предмет на правния спор, поради изричната забрана на закона, съдържаща се в разпоредбата на чл.2 ал.3 от ЗОС, която предвижда, че не са общинска собственост сградите и постройките на кооперативните организации, чието строителство е извършено от тях до 13.VII.1991 г., включително и прилежащия терен.

Още повече, че от събраните гласни доказателства, бе установено, че от 1993г. - момента на предаване на владението от страна на праводателя на ищеца на ищеца ТПК „\*\*“ на ЕТ „\*\*\*\*\*“, единствено последният с осъществявал фактическа власт върху поземления имот и го е ползвал като прилежащ, обслужващ сградата терен. През целия период от установяване на владението от страна на ищеца до обявяването на търговете, ответникът не е ползвал процесния поземлен имот, нито е създавал пречки на ищеца да го ползва. Последният е изградил ограда по имотните му граници и го ползва, за да обслужва промишлената си дейност.

По гореизложените съображения, съдът намира предявените обективно съединени искове по чл. 124, ал.1 от ГПК за основателни и доказани, поради което следва да бъдат уважени.

При този изход на делото, следва ответника да заплати на ищеца направените по делото разноски от 340.89 лева – внесена държавна такса за образуване на делото и вписване на исковата молба, 840.00 лева – възнаграждение на вещо лице и 2 000.00 лева – адвокатски хонорар.

Водим от изложеното, съдът

## РЕШИ:

**ПРИЗНАВА ЗА УСТАНОВЕНО** по отношение на Община Кърджали, гр.Кърджали, бул.“България“ №41 правото на собственост на ищеца ЕТ „\*\*\*\*\*“ с ЕИК \*\*\*\*\* със седалище и адрес на управление гр.Д. №\*\*\*\*\*, представляван от А.А.О. върху ЕДНОЕТАЖНА СГРАДА с идентификатор №40909.120.211.1 по КKKP на гр.Кърджали, одобрена със Заповед №РД-18- 66/18.10.2006г. на ИД на АК, със застроена площ 141.00 кв.м., представляваща шивашки цех, изградена в УПИ XXI-3063, кв.128 по ПУП на гр.Кърджали, ул.“\*\*\*\*“, съставляващ поземлен имот с идентификатор 40909.120.211 по КKKP на гр.Кърджали, с площ 258 кв.м, начин на трайно ползване: за търговски обект;

**ПРИЗНАВА ЗА УСТАНОВЕНО** по отношение на Община Кърджали, че същата не е собственик на следния недвижим имот, а именно: ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор №40909.120.211 по КKKP на гр.Кърджали, одобрена със Заповед №РД-18-66/18.10.2006г. на ИД на АК, номер по предходен план: УПИ XXI-3063, кв.128 по ПУП на гр.Кърджали, с площ 258 кв.м., с административен адрес на ПИ: гр.Кърджали, ул.“\*\*\*\*“, при граници: ПИ №40909.120.212; ПИ №40909.120.159, ПИ №40909.120.158 и ПИ №40909.120.210.

**ОСЪЖДА** Община Кърджали, гр.Кърджали, бул.“България“ №41 да ЗАПЛАТИ на ЕТ „\*\*\*\*\*“ с ЕИК \*\*\*\*\* със седалище и адрес на управление гр.Д. №\*\*\*\*\*, представляван от А.А.О. направените по делото разноски от 340.89 лева – внесена държавна

такса за образуване на делото и вписване на исковата молба, 840.00 лева – възнаграждение на вещо лице и 2 000.00 лева – адвокатски хонорар.

Решението подлежи на обжалване пред КОС в двуседмичен срок от връчването му на страните.

**Съдия при Районен съд – Кърджали:** \_\_\_\_\_