

РЕШЕНИЕ

№ 465

гр. Русе, 07.12.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – РУСЕ, ВТОРИ ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ, в
публично заседание на четиринадесети ноември през две хиляди двадесет и
трета година в следния състав:

Председател: Милен Петров

Членове: Силвия Павлова
Мария Велкова

при участието на секретаря Недялка Неделчева
като разгледа докладваното от Силвия Павлова Въззивно гражданско дело №
20234500500698 по описа за 2023 година
за да се произнесе, взе предвид следното:

Производството е въззивно, по чл.258 и сл.ГПК.

Постъпила е въззивна жалба от Община Иваново, представлявана от кмета Г. М., против решение №1023/30.06.2023г., постановено по гр.д. №5622/2022г. по описа на РРС, в частта, с която е признато за установено по отношение на Община Иваново, че Д. С. Й. е собственик на УПИ III-242 в кв.17 по регулационния план на *****. Излагат се оплаквания за неправилност на решението, подробно посочени и се иска неговата отмяна от въззивният съд и отхвърляне на иска. Претендира присъждане на разноските за двете инстанции.

Насрещната страна Д. С. Й. е подала отговор на въззивната жалба, с който заявява становище за нейната неоснователност, счита решението за правилно и иска да бъде оставено в сила.

След като обсъди събраните по делото доказателства и доводите на страните, както и след проверка на допустимостта и правилността на решението с оглед посоченото в жалбата, Окръжният съд намира за установено следното:

Жалбата е подадена в законния срок, от надлежна страна и при наличие на правен интерес, поради което е допустима и подлежи на разглеждане.

Решението е валидно и допустимо.

Д. С. Й. е предявила против Община Иваново иск с правно основание чл.124, ал.1 ГПК, за установяване, че е собственик на УПИ III-242 в кв.17 по регулационния план на *****. Твърдяла е, че правото ѝ на собственост по отношение на недвижимия имот, се основава на сделка, обективирана в нотариален акт рег.№15433/21.11.2019г. Тъй като за имота бил съставен АЧОС №569/22.05.2002г. и Акт №1981/23.07.2020г. за поправка на АЧОС №569/22.05.2002г., поискала от Общината да решат спора доброволно, но получила отказ имотът да бъде отписан от актовете книги на общината, а с писмо изх.№05-03-765/14.10.2022г. кметът отправил до Агенция по вписванията искане да уведоми всички нотариуси с район на действие Районен съд – Русе, че следва да приложат разпоредбата на чл.536, ал.1, т.2 ГПК, т.е. да спрат производството в случай, че тя се яви като молител при тях. Твърдяла е, че на 21.11.2019г. сключила договор за покупко -продажба на недвижим имот, обективиран в нотариален акт №71, том I, рег.№511, дело №71/21.11.2019г. по описа на нотариус с рег.№412, по силата на който закупила от своя баща С. Х. поземлен имот в ***** площ 630 кв.м. и жилищна сграда. С. Х. бил придобил по наследство 1/6 идеална част от този имот, а през 2000г. купил от останалите наследници на Й. Г. останалите 5/6 идеални части. Й. Г. се легитимирал като собственик на процесното имущество с нотариален акт №64/30.01.1976г., издаден въз основа съдебно решение №377/06.11.1975г. по описа на РРС, с което бил обявен за окончателен предварителен договор от 23.05.1956г., по силата на който М. К. прехвърлил на Й. Г. собствеността на дворно място от 630 кв.м., ведно с построената в същото място жилищна сграда. Твърдяла е, че до 2007г. Община Иваново не е оспорвала правото на собственост на праводателите ѝ, тъй като била издала скици: №28/22.03.2000г., в която като собственик бил

вписан Й. Г. и №352/21.04.2007г., в която като собственик бил вписан баща й С. Й.. В тези скици не била отразена къщата, но с проект на „Бул Мап“ ООД Русе кадастралния план на ***** бил допълнен и в следващите скици №1167/24.10.2007г. и №1223/07.11.2007г. къщата била отразена графично. След като през м.октомври 2007г. ищцата оспорила проект за мащабен строеж по междусъседската граница, тъй като същият не бил съгласуван със съседите, ответникът се вписал като собственик на дворното място на основание АЧОС №569/2002г. и обявил жилищната постройка в него в режим на търпимост. Тя атакувала административните актове на Община Иваново пред административен съд, който ги отменил и дал указания на Общината да издаде виза и да нанесе къщата в кадастралния план, с указание, че търпимите сгради са със същите права като новопостроените. Въпреки това Общината не се съобщила със съдебните решения.

Производството по предявеният от Й. иск с правно основание чл.109 ЗС е прекратено от съда с постановеното решение, а в тази част то не е обжалвано и е влязло в сила.

Ответната Община Иваново е оспорила основателността на иска с ОИМ, твърдяла е, че е собственик на процесния имот, за който са издадени АЧОС №569/22.05.2002г. и АЧОС №1981/23.07.2020г. Твърдяла е, че имотът е придобит на основание чл.56, ал.1 от Закона за общинската собственост, във връзка с §42 от ПЗР към ЗИД на ЗОС и Заповед за отписване от актовете книги за държавна собственост №419/16.04.2002г. на Областен управител на област Русе. Твърдяла е, че с протоколи №7/20.10.1947г. и №9/22.10.1947г., Общинска комисия за трудова поземлена собственост в ***** е одворила М. М.К. с дворно място от 630 кв.м., представляващо УПИ III-242, кв.17 по плана на селото, при условие за задължително 20 годишно владение /чл.42 ЗТПС/отм./. Тъй като одвореното лице не спазило това условие и е продало имота, същият бил одържавен с АДС №26/06.09.1965г. С удостоверение №726/13.04.1981г., за имота било признато право на строеж. Твърдяла е, че от 06.09.1965г. до момента, държавата и след това общината, като неин правопреемник били собственици на земята. Твърдяла е, по повод молба на С. Х. била издадена Заповед №РД-09-309/17.10.2007г., с която било отказано исканото от него отписване на имота от актовете книги, която не била оспорена. С молба вх.№И-3692/23.06.2008г. ищцата Д. Й., в качеството си на пълномощник на С. Х. изявила желание да закупи УПИ III-242 в кв.17 по

плана на *****, сходни действия предприела и през 2020г. , с които действия на практика признала правото на собственост на общината върху спорната земя. В резултат на последователните й действия, със Заповед №РД-09-568/09.09.2020г. ищцата била определена за купувач на имота, след заплащане на продажната цена и сключване договор за покупко-продажба.

Й. не проявила интерес към процедурата и получила заповедта едва през 2022г., но не заплатила цената в указания едномесечен срок. По тези съображения Община Иваново е претендирала отхвърляне на иска.

Безспорно е установено по делото че през 1972г., по повод молба на Н. Г. и К. М. , Министерство на финансите уведомило молителите, че при извършена проверка е установено следното: през 1947г. М. М. К. е получил дворно място от 630 кв.м., парцел III в кв.17, *****- за 5040 лева, а Н. Н. – парцел IV в кв.17 от 560 кв.м. -за 4480 лева. През 1953г. Н. Н. продал на К. М. възложеното му дворно място, а през 1956г. М. К. продал дворното място на Н. Г.. С дворните места лицата М. К. и Н. Н. били одворени през 1947г. с държавни дворни места от ТПС комисия в *****. През 1965г. при издирване на неактувани държавни имоти, за въпросните дворни места били съставени АДС №22 и АДС №26/6.IX.1965г., на основание чл.41, 42 и 119 от Закона за ТПС. Приложени са двата АДС №26/06.09.1965г., съставени за дворно място от 667 кв.м., съставляващо парцел III-242 в кв.17 по плана на ***** , в които е посочено, че е признато право на строеж на М. М.М. с у-ние №726/13.04.1981г. Представено е решение №377/06.11.1975г., постановено по гражданско дело №2621/1975г. по описа на РРС, с което е обявен за окончателен предварителен писмен договор от 23.05.1956г., по силата на който бившият жител на ***** М. М. К. прехвърлил на Й. Х. Г. собствения си недвижим имот: дворно място от 630 кв.м., което по плана на ***** образува парцел III-242 в кв.17, при посочени съседи. С нотариален акт №64, том I, дело №171/30.01.1976г. по описа на нотариус при РРС, Й. Х. Г. и съпругата му Н. И. Г. са признати за собственици-имуществена общност, на дворно място в село Нисово, с площ 630 кв.м., което по плана на селото образува парцел III-242. С нотариален акт №84, том I, рег.№814, дело №71/03.04.2000г. по описа на нотариус с рег.№219, С. Й. Х. закупил общо 5/6 идеални части от дворно място в *****- цялото с площ 630 кв.м., което по регулационния план на селото образува парцел III-242 в квартал №17, заедно с построената върху това място жилищна сграда, от Н. Г. и Х. Х.. На

основание докладна записка и писмо до Областен управител на област Русе с искане държавни имоти, сред които и процесния да бъдат деактувани и на основание §42 от ЗИД на ЗОС да преминат в собственост на Община Иваново, на 16.04.2002г. Областен управител на област Русе издал Заповед №419 за отписване имотите от актовете книги за държавна собственост. Въз основа тази заповед е издаден АОС№569/22.05.2002г., с който УПИ III-242 в кв.17 по ПУП на ***** е актуван като общинска собственост. С молба вх. №И-5772/19.09.2007г. С. Й. Х. представил на Община Иваново документи, удостоверяващи правото му на собственост върху имота /цитираните по-горе: решение №377/06.11.1975г. на РРС и нот.актове №64 и 84/ и поискал същият да бъде отписан от главния регистър за общинска собственост. Със Заповед №РД-09-309/17.10.2007г. Общината отказала да отпише имота от актовете книги. С нотариален акт №71, т. I, рег.№511, дело №72 от 2019г. на нотариус К.К., С. Й. Х. и С. Х. Х. продали на Д. С. Й. собствения си недвижим имот, а именно УПИ III-242, в кв.17, с площ от 630кв.м., заедно с построената в него едноетажна жилищна сграда, като продавачите си запазили пожизнено вещното право на ползване. С молба до кмета от 15.06.2020г. ищцата поискала от Община Иваново да закупи имота. Общински съвет Иваново, взел Решение №158/20.08.2020г., с което дал съгласие имотът да бъде продаден и определил продажна цена в размер на 8330 лева. Със Заповед №РД-09-568/09.09.2020г. ищцата е определена за купувач на имота, след заплащане на продажната цена и сключване договор за покупко – продажба. Заповедта е изпратена по пощата до ищцата, но пратката се е върнала като непотърсена. С Акт №1981/23.07.2020г. е извършена поправка на АОС №569/22.05.2002г. Изменени са: правното основание; площта на имота; границите. В графа „Забележки“ е отразено, че в имота има изградена едноетажна жилищна страда със застроена площ 28 кв.м., собственост на Д. С. Й.. Събрани са гласни доказателства.

С решението, предмет на обжалване първоинстанционният съд е приел, че е налице правен интерес от предявяване на положителен установителен иск за собственост по чл.124, ал.1 ГПК, доколкото ответника оспорва заявените от ищцата права върху имота. Счел е, че по същество, претенцията на ищцата е основателна, тъй като Й. е придобила правото на собственост върху процесния имот, въз основа разпоредителна сделка, сключена със С. Й.-неин баща. Последният основава правото си на

собственост на договор за покупко – продажба и наследствено правоприемство. Наследодателят на С. Й. придобил имота по силата на влязло в сила съдебно решение №377/06.11.1975г., постановено по гражданско дело №2621/1975г. по описа на РРС, с което със силата на присъдено нещо е обявен за окончателен предварителния договор от 23.05.1956г., с който М. М. К. прехвърлил на Й. Х. Г. собствения си недвижим имот: дворно място от 630 кв.м., което по плана на ***** образува парцел III-242 в кв.17. Съдът е приел, че в правната доктрина конститутивното съдебно решение по иск с правно основание чл.19, ал.3 ЗЗД е разгледано като самостоятелен способ за придобиване на вещни права. Този способ е от категорията на производното (деривативно) придобиване, тъй като праводателят е собственик. Това становище е правно издържано, тъй като съдът не би могъл да обяви предварителния договор за окончателен, ако ответникът не е собственик. В този смисъл разпоредбата на чл.363 ГПК го задължава да провери дали са налице предпоставките за прехвърляне на собствеността по нотариален ред, включително дали отчуждителят е собственик на имота. И без изричната уредба на чл.363 ГПК съдът е длъжен да установи правото на собственост у прехвърлителя на вещното право, предмет на предварителния договор, съответно предпоставките за прехвърлянето му, тъй като това се явява преюдициален въпрос в процеса. Предвид тези съображения, съдът е приел, че ищцата е придобила собствеността въз основа валидна правна сделка. Приел е също така, че Общината твърди, че е собственик на процесния недвижим имот, позовавайки се на АОС №569/22.05.2002г., в който като правно основание е вписано: „Заповед №419/16.04.2002г. на Областен Управител и § 42 от ПЗР на ЗОС“. Съдът е приел, че актовете за държавна и общинска собственост нямат конститутивно действие, те не създават собственост, а само констатираат наличието на собственост на държавата и общината върху описаните в тях имоти. За да имат констативно (легитимиращо) действие, в актовете трябва да е посочено придобивното основание на държавата или общината. Само ако държавата е придобила имота на някое от предвидените в чл.77 ЗС основания, той може да стане общинска собственост по силата на § 42 ПЗР на ЗОС (цитирано е в този смисъл Определение №444/08.10.2019г. по гражданско дело №1318/2019г. на I г.о. на ВКС). Община Иваново е установила единствено, че с АОС поземления имот е актуван като общински на основание § 42 от ПЗР на ЗОС.

На това основание се считат за общинска собственост застроените и незастроени парцели и имоти – частна държавна собственост, отредени за жилищно строителство и за обществени и благоустройствени мероприятия на общините, съгласно предвижданията на действащите към датата на влизането в сила на този закон подробни градоустройствени планове. Визирането на това общо нормативно основание за трансформиране на държавната собственост в общинска не е в състояние да удостовери наличието на конкретно фактическо основание, по силата на което имотът е бил придобит от държавата, за да може да стане общински, въз основа цитираната разпоредба на ЗОС. Съобразно разпоредбата на чл.5 ЗОС актът за общинска собственост има качеството на официален свидетелстващ документ, който, без да има правопораждащо действие, констатира собствеността на общината, но само когато удостоверява осъществяването на конкретно придобивно основание, при наличието на което, на акта следва да се признае легитимиращо действие, по силата на което актуваният имот се счита за общинска собственост до доказване на противното (Решение №15/19.02.2016г. по гражданско дело №4705/2015г. на II г.о. на ВКС). По тези съображения, съдът счел претенцията за основателна и е уважил иска.

Настоящия състав, намира, че решението е неправилно и следва да бъде отменено, тъй като при правилно изяснена фактическа обстановка, съдът е направил погрешни правни изводи.

Безспорно е установено по делото, че с протоколи №7/20.10.1947г. и №9/22.10.1947г. на Общинска комисия за трудова поземлена собственост с процесния имот е одворен М. М. К.. Одворяването е станало по реда на чл.49 ЗТПС /отм.ДВ бр.90/53г./, според който раздаването и изплащането на стопанските дворове става по реда на оземляването. Според чл.42 ЗТПС /отм./, оземлените в продължение на 20 години от датата на протокола на общинската комисия за ТПС за оземляването им имат право на владение и ползуване на земите, а макар и да са ги изплатили предсрочно, те не могат да отчуждават земите, с които са оземлени, както и собствените такива или да ги обременяват с тежести, освен пред БЗК банка. Според чл.119 ЗТПС /отм./, когато оземлените не изпълняват задълженията си по този закон, дадената им земя се отнема и връща във фонда. Придобиването на правото на собственост по ЗТПС/отм./ е резултат на сложен фактически състав, който включва владение и ползуване през период от 20 години и заплащане цената на

земята. Предвид тази законова уредба, одвореният М. К. не е имал право да отчуждава дворното място до 22.10.1967г. Ето защо и имота е одържавен на основание чл.41, 42 и 119 ЗТПС и е съставен АДС №26/06.09.1965г. За построената в имота сграда е признато право на строеж с удостоверение № 726 /13.04.1981г. С договор рег.№1345/23.05.1956г./цитиран в съдебното решение/ преди изтичане на 20 годишния срок, М. К. продал на Й. Г. процесното дворно място, ведно с построената в него сграда, а с решение №377/6.11.1975г. по гр.д.№2621/1975г. по описа на РРС, този предварителен договор бил обявен за окончателен по иск на купувача срещу наследниците на продавача. Преди постановяване на съдебното решение по иска по чл.19, ал.3 ЗЗД, по молбата на Н. Г. /и К. М./ до министъра на финансите за отписване на закупените от тях имоти от М. М. /и Н. Д./ като държавни, е постановен отказ /писмо л.87/. На основание съдебното решение Й. Г. и съпругата му Н. Г. са признати за собственици на имота в имуществена общност с нотариален акт №64 от 30.01.1976г. Постановеното съдебно решение по гр.д.№2621/1975г. няма вещно прехвърлително действие, тъй като продавачът М. М. К. не е бил собственик на имота, не е имал и право да го отчуждава 20 години от одворяването. Тъй като имотът не е бил собственост на праводателя им, а е бил държавен, не е постигнат целения правен ефект-прехвърляне правото на собственост. Последващите сделки с имота също не прехвърлят на приобретателите правото на собственост. Впоследствие за имота е издаден АОС №569 от 22.05.2002г. на основание заповед №419/16.04.2002г. на Областен управител и § 42 ПЗР на ЗОС, поправен с акт №1981/23.07.2020г. за поправка на АЧОС №569/22.05.2002г. Праводателят на ищцата е искал имота да бъде отписан от актовете книги, на основание цитираното съдебно решение и нотариални актове, с твърдение, че е собственик на терена /л.79/, издадена е заповед №РД-09-309/17.10.2007г. на Кмета на Община Иваново, с която отказано исканото отписване, тъй като имотът е общинска собственост. Заповедта е връчена на С. Й. Х. на 17.10.2007г. От представените по делото молби /л.77, 73/ е установено, че ищцата, като пълномощник на своя баща С. Х. и впоследствие в лично качество е искала от Общината да закупи процесния парцел, следователно, както тя, така и праводателят и са били наясно, че са собственици само на изградената в него постройка. Процедурата по продажба на имота е проведена, ищцата е обявена за купувач със заповед №РД-09-568/09.09.2020г., но тя не е внесла продажната цена.

По гореизложените съображения, съдът намира, че ищцата не е собственик на процесното дворно място. Поради несъвпадане на изводите на настоящата инстанция с тези на първоинстанционния съд, решението му, с което е признато по отношение на жалбоподателя Община Иваново, че ищцата е негов собственик се явява неправилно, поради което следва да се отмени и постанови друго, с което искът следва да се отхвърли.

Предвид изхода на спора, в тежест на въззиваемата са направените от въззивника разноси в размер на 150 лв.-юрисконсултско възнаграждение.

По така изложените, съображения, Окръжният съд

РЕШИ:

ОТМЕНЯ решение №1023/30.06.2023г. постановено по гр.д. №5622/2022г. по описа на РРС, в частта, с която е признато за установено по отношение на Община Иваново, че Д. С. Й. е собственик на УПИ III-242 в кв.17 по регулационния план на ***** и вместо него **ПОСТАНОВЯВА:**

ОТХВЪРЛЯ иска на Д. С. Й., ЕГН ***** от гр.Русе, с правно основание чл.124, ал.1 ГПК, да бъде признато за установено по отношение на Община Иваново, че е собственик на УПИ III-242 в кв.17 по регулационния план на *****, като неоснователен.

ОСЪЖДА Д. С. Й., ЕГН ***** от *****, да заплати на Община Иваново разноси за тази инстанция в размер на 25лв. държавна такса и 150лв. юрисконсултско възнаграждение.

РЕШЕНИЕТО подлежи на касационно обжалване в едномесечен срок от връчването му на страните пред ВКС, при наличие на основания по чл.280 ГПК.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____