

# РЕШЕНИЕ

№...

гр. Стара Загора, .....23 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**РАЙОНЕН СЪД – СТАРА ЗАГОРА, XI-ТИ ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ,**  
в публично заседание на пети април през две хиляди двадесет и трета година  
в следния състав:

Председател: Неделина Минчева

при участието на секретаря Е. Ат. Д.  
като разгледа докладваното от Неделина Минчева Гражданско дело  
...22...105489 по описа з...22 година

Производството е с правно основание ч...8 от ЗС за признаване за установено по отношение на ответника, че ищецът е собственик на 68/295 идеални части от Поземлен имот с идентификатор №... по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр.Стара Загора, одобрени със Заповед №...г. на Изпълнителния директор на АГКК, целият с площ от ..., както и за осъждане на ответника да предаде на ищеца владението върху тези .... от Поземлен имот с идентификатор №... по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр.Стара Загора, одобрени със Заповед №...г. на Изпълнителния директор на АГКК, целият с площ от ....

Предявен е и обективно съединен иск с правно основание ч...9 от ЗС за преустановяване неоснователните действия на ответника, с които смущава правото на собственост на ищеца, като бъде осъден ответникът да премести по действителните имотни граници на поземлен имот с идентификатор ... съществуващата ограда, находяща се в северозападната част на поземлен имот с идентификатор ....

Предявен е и обективно съединен иск с правно основание чл.59 ЗЗД за осъждане на ответника да заплати на ищеца сумата о.....0лв., представляваща обезщетение за неоснователно ползване на 68/295 идеални части от собствения на ищеца поземлен имот с идентификатор ... за периода ...6.1...17г. ...6.1...22г., ведно със законната лихва върху сумата от датата на предявяване на иска до окончателното ѝ изплащане.

Претендират се направените по делото разноски.

Исковете са предявени от „Свежест“ ЕООД гр.Стара Загора срещу „Нике“ ЕООД гр.Стара Загора. С исковата молба се твърди, че ищецът е собственик на Поземлен имот с

идентификатор №... по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр.Стара Загора, одобрени със Заповед №...г. на Изпълнителния директор на АГКК, с адрес гр.... с площ ...., трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: За електроенергийно производство, стар идентификатор ..., номер по предходен план: .... Собствеността била придобита при преобразуване и приватизация на общинска фирма „Свежест“ и била призната с Решение...6/.....06г. по гр.дело №299...04г. по описа на РС-Стара Загора. От изток и североизток имотът граничел с поземлен имот с идентификатор №... с площ ... кв.м., собственост на ответника. Между двата имота имало ограда, но поставена така, че откъм двете граници оградата навлиза с .... в имота на ищеца, т.е. ответникът владее и ползва неправомерно .... от имота на ищеца.

Моли съда да признае за установено по отношение на ответника, че ищецът е собственик на 68/295 идеални части от Поземлен имот с идентификатор №... по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр.Стара Загора, одобрени със Заповед №...г. на Изпълнителния директор на АГКК, целият с площ от ..., както и да бъде осъден ответника да предаде владението върху тези .... от Поземлен имот с идентификатор №... по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр.Стара Загора, одобрени със Заповед №...г. на Изпълнителния директор на АГКК, целият с площ от ....

Моли на основание ч...9 ЗС да бъде осъден ответника да преустанови неоснователните си действия, с които смущава правото на собственост на ищеца, като премести по действителните имотни граници на поземлен имот с идентификатор ... съществуващата ограда, нахождяща се в северозападната част на поземлен имот с идентификатор ....

Моли на основание чл.59 ЗЗД да бъде осъден ответника да заплати на ищеца сумата о.....0лв., представляваща обезщетение за неоснователно ползване на 68/295 идеални части от собствения на ищеца поземлен имот с идентификатор ... за периода ...6.1...17г. ...6.1...22г., ведно със законната лихва върху сумата от датата на предявяване на иска до окончателното й изплащане.

Претендирате се направените по делото разноски.

Ответникът в срока за писмен отговор изразява становище, че искът е допустим, но неоснователен. Твърди, че е придобил имота на .....17г. от „Макс инвестстрой“ ООД, който от своя страна го е придобил от ЕТ „Магабит – Гавраил Узунов“ ...8.0...16г. Имотът бил собственост на ЕТ „Магабит – Гавраил Узунов“ от 1998г. През цялото това време имотът бил в границите, които били и към настоящия момент и в тези граници е бил придобит и от ответника. Имотът бил ограден с временна ограда от метални плоскости според изискванията за ограждане на строителни обекти. Металните плоскости са поставени върху циментова основа. Фактическото владение върху имота в настоящите му граници, определени от оградата, се осъществявало непрекъснато и необезпокоявано от 1998г. до сега. Никой не бил имал претенции към ответника за част от имота и границите между имотите с този на ищеца. Ответникът счита, че дори да е имало навлизане в границите на съседния имот, то тези .... са придобити по давност поради непрекъснато владение повече от 25 години. Оспорва собствеността на ищеца върху процесния имот. Освен това в имота,

който се твърди да е на ищеца, имало трафопост, което правело невъзможно използването му под наем. Това правело претенцията на ищеца по чл.59 ЗЗД неоснователна. Не било ясно и как е формирана тази претенция, за която е посочена само сумата о.....0лв.

Моли предявените искове да бъдат отхвърлени като неоснователни.

Съдът като взе предвид събраните по делото доказателства, прецени поотделно и в тяхната съвкупност, ведно със становищата на страните, намира за установена следната фактическа и правна обстановка:

От представените и приети като писмени доказателства по делото копия на: Скица №... на СГКК гр.Стара Загора, Удостоверение за данъчна оценка с изх.....11735...3.1...22г. на Община Стара Загора, Договор за продажба на „Свежест“ ЕООД по реда на чл.35, т.1 от ЗППДОБП, Решение...6/.....06г. по гр.дело №299...04г. по описа на РС-Стара Загора, се установява, че ищецът е придобил чрез преобразуване и приватизация на общинско предприятие недвижим имот, а именно: Поземлен имот с идентификатор №... по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр.Стара Загора, одобрени със Заповед №...г. на Изпълнителния директор на АГКК, с адрес гр.... с площ ....., трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: За електроенергийно производство, стар идентификатор ..., номер по предходен план: .... Ответникът не оспорва това обстоятелство.

Видно от представените от ответника и приети като писмени доказателства по делото копия на: Нотариален акт за продажба на недвижим имот с вх.рег... по описа на Служба по вписвания гр.Стара Загора, Справка от Служба по вписвания гр.Стара Загора, Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот с вх.рег.№... по описа на Служба по вписвания гр.Стара Загора, Нотариален акт за продажба на недвижим имот вх.рег.№... по описа на Служба по вписвания гр.Стара Загора, ответникът е собственик на съседния на имота на ищеца недвижим имот, а именно: Поземлен имот с идентификатор ... с площ от ... кв.м. съгласно скица на СГКК гр.Ст.Загора, а съгласно нотариален акт – с площ от ... кв.м., трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: За друг вид производствен, складов обект, номер по предходен план: ... ..

Видно от приетото като писмено доказателство по делото копие на Решение №123 от .....14г. по в.т.д...0...14г. по описа на ОС-Стара Загора, между ищеца и праводателя на ответника ЕТ „Магабит – Гавраил Узунов“ е било проведено производство с правно основание чл.53, ал.2, изр.2 от ЗКИР, като е признато за установено по отношение на ЕТ „Магабит – Гавраил Узунов“, че към момента на изработването на кадастралната карта на гр.Стара Загора, ..., ищецът е бил собственик на имот, представляващ ... по действащия тогава регулационен план на ... гр.Стара Загора, одобрен със Заповед ..., при граници: ..., който имот в ККР на гр.Стара Загора е заснет като част от поземлен имот с идентификатор ..., собственост на ЕТ „Магабит – Гавраил Узунов“, и че в ККР на гр.Стара Загора, одобрена със Заповед №...г. на началника на СГКК – Ст.Загора е налице грешка, като в съществуващия поземлен имот с идентификатор ... в ККР следва да бъде нанесен нов

поземлен имот, собственост на „Свежест“ ЕООД с площ от .... и при граници ..., съответстващи на границите и площта на ... по действащия регулационен план. На основание чл.298, ал.2 ГПК цитираното решение има сила на пресъдено нещо и по отношение на правопримемника на ЕТ „Магабит – Гавраил Узунов“, какъвто е ответникът.

За установяване на правния интерес на ищеца от воденето на делото, както и възраженията на ответника за давностно владение, съдът допусна събирането на гласни доказателства.

От показанията на свидетеля Д.П.З. се установява, че същият ползва помещение под наем в съседство с процесния имот на ищеца. Тъй като често имало проблеми с тока, а в процесния имот се намирал трафопоста и таблото за сградата, която ползвал свидетеля, той често посещавал имота. Наблюденията му върху имота били от 4-5 години. Имотът нямал ограда откъм улицата – ..., а откъм другите имоти имало изградена метална ограда. Откакто свидетелят вижда имота, нямало промени в местонахождението и в състоянието на оградата. Имало бетон, излят за самата ограда – циментов бордюр, върху който са поставени металните плоскости. В началото циментовия бордюр е нисък, но понеже имало денивелация, навътре става висок около метър.

От показанията на свидетеля Д.Д.Т. се установява, че същият бил приятел от казармата със собственика на ответника – .... След като се уволнили от казармата, ... го помолил да му помогне с изграждането на ограда на складовата му база, където държал всичките си машини, на .... Имотът бил около шест декара. Имотът правел чупка около трафопоста и именно там поставяли оградата. Било около...00г. Свидетелят бил заварчик и заварил металните части на оградата. Те били поставени върху един бетонен пояс. Бетонният пояс бил не повече от метър висок. Свидетелят не знаел на кого е имотът, но ... го помолил да помогне за оградата. Оградата съществувала в същия вид и до сега. Свидетелят не знаел да са се водили дела за имотите.

От показанията на свидетеля М. Г.А. се установява, че същата е управител на „Макс инвестстрой“ ООД. Дружеството е закупило от „Магабит“ ЕООД парцел на ..., близо до .... Имотът имал сгради и ограда. Свидетелката не била променяла нищо по имота, след това го продала на ответника в същото състояние.

Съдът кредитира с доверие показанията на свидетелите, тъй като същите са непротиворечиви, отразяват непосредствените впечатления на свидетелите и не са налице данни за евентуалната заинтересованост на свидетелите от изхода на делото.

Съдът назначи съдебно-техническа експертиза, заключението на която не бе оспорено от страните и бе прието от съда като добросъвестно и компетентно. Съгласно заключението на вещото лице при извършеното геодезическо заснемане на процесната ограда между поземлен имот с идентификатор ... и поземлен имот с идентификатор ... и от изготвената комбинирана скица се установява, че заснетата на място ограда не съответства на границата между поземлен имот с идентификатор ... и поземлен имот с идентификатор ... по кадастрална карта. Налице е навлизане на оградата в поземлен имот с идентификатор ...

(имотът на ищеца), което е с площ ... кв.м. и представлява фигурата, описана с точки 1, 2, 3, 7, 8 и 9 на комбинираната скица.

В съответствие със заключението на вещото лице ищецът е направил изменение на размера на предявения иск, като претендира признаване за установено по отношение на ответника, че ищецът е собственик на .../295 идеални части от Поземлен имот с идентификатор №... по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр.Стара Загора, одобрени със Заповед №...г. на Изпълнителния директор на АГКК, целият с площ от ....., заети от ограда, навлизаща с ... кв.м. в имота, както и да бъде осъден ответника да предаде владението върху тези ... кв.м. от Поземлен имот с идентификатор №... по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр.Стара Загора, одобрени със Заповед №...г. на Изпълнителния директор на АГКК, целият с площ от ....

По иска с правно основание ч...8 ЗС.

За да се уважи ревандикационния иск, следва да се докаже наличието на елементите от фактическия състав на ч...8 от ЗС при условията на кумулативна даденост, а именно - ищецът да е собственик на имота, предмет на ревандикация, ответникът да го владее или държи и без правно основание. Тези фактически обстоятелства следва да бъдат доказани от ищеца при условията на главно и пълно доказване. Искът по [чл.108 ЗС](#) съдържа две самостоятелни претенции - установителна за правото на собственост, и осъдителна относно предаване на фактическата власт върху имота. По отношение на правото на собственост върху имота и конкретно върху частта от ... кв.м., заети от процесната ограда, ответникът направи възражение, че е придобил същите на основание придобивна давност за периода от 1999г. до днес, като до постановяване на Решение №123 от .....14г. по в.т.д...0...14г. по описа на ОС-Стара Загора давностният срок о... години е бил изтекъл в полза на праводателя на ответника. Съдът намира, че праводателят на ответника действително е владял процесните ... кв.м., но същият е владял тази площ със съзнанието, че те са част от неговия имот, а не с намерение да свои чужд имот. От друга страна праводателят на ответника е следвало да направи възражение за придобивна давност в производството по ЗКИР, в което е бил страна и в което е била установена площта на процесния имот на ищеца, каквото възражение там не е било направено. На следващо място съгласно разпоредбата на ч...0, ал.1 ЗУТ „Реално определени части от поземлени имоти в границите на населените места и селищните образувания могат да се придобиват чрез правни сделки или по давност само ако са спазени изискванията за минималните размери по чл.19.“ Налице е изключение от това правило, на което се позовава ответникът – ал.2 на ч...0 ЗУТ, която гласи „Правилото на ал.1 не се прилага в случаите, когато частта от поземления имот се присъединява към съседен имот при условията на чл.17, а оставащата част отговаря на изискванията на чл.19 или се присъединява към съседен имот.“ Целта на забраната е да се избегне създаването на пречки за осъществяване на предвиденото със застроителния план строителство както в урегулирания поземлен имот, частта от който е предмет на правната сделка или на придобивната давност, така и в съседните урегулирани поземлени имоти. Изхождайки от посочената цел на закона, следва да се приеме, че от значение за

приложението на забраната е статутът на имота към момента на сключване на сделката, съответно - към момента на завършване на фактическия състав на придобивната давност. Ако към този момент имотите вече са урегулирани, а владението не е продължило в изискуемия от чл.79 ЗС срок, възможността за придобиване по давност на реално определената част се преценява с оглед наличието на предпоставките по ч...0, ал.1 ЗУТ, съответно - на ч...0, ал.2 ЗУТ. В случай, че те не са налице, тази възможност следва да бъде отречена.

Следователно на въпроса, по който касационното обжалване е допуснато, следва да се отговори, че ако фактическият състав на придобивната давност по чл.79 ЗС не е завършен към момента на уреждането на поземлените имоти, реално определени части от такива имоти могат да се придобиват по давност, само ако са спазени изискванията за минималните размери по чл.19 ЗУТ, съответно - ако е налице изключението по ч...0, ал.2 ЗУТ. Придобивна давност от този момент насетне не тече, тъй като законът изрично забранява придобиването на реално определени части от урегулирани поземлени имоти, които не отговарят на изискванията за минималните размери по чл.19 ЗУТ, съответно на предвиденото в ч...0, ал.2 ЗУТ изключение, чрез посочения придобивен способ. (Решение ...108 от .....22г. на ВКС по гр. д. № 12...21г., I г. о., ГК). В случая към момента на придобиването на имот с идентификатор ... от праводателя на ответника, същият е бил урегулиран, видно от представения по делото Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот с вх.рег.№... по описа на Служба по вписвания гр.Стара Загора. Същевременно процесните ... кв.м. не отговарят на изискванията на чл.19 ЗУТ за лице и площ, следователно не могат да бъдат придобити по давност от ответника. По делото бе установено по несъмнен начин от една страна, че ищецът е собственик на частта от ... кв.м. от имот с идентификатор ..., и от друга страна, че тази част се владее от ответника чрез заграждането му с ограда по линията, установена от вещото лице и отразена на комбинираната скица, приложена към заключението на вещото лице. Предявеният иск с правно основание ч...8 ЗС е основателен и следва да бъде уважен.

По иска с правно основание ч...9 ЗС.

Искът по ч...9, ал.1 ЗС предоставя защита на правото на собственост срещу всяко пряко или косвено неоснователно въздействие, посегателство или вредно отражение над обекта на правото на собственост, което ограничава, смущава и пречи на допустимото пълноценно ползване на имота според неговото предназначение. За да бъде основателен и се уважи негаторният иск, е необходимо ищецът да установи по делото, че е собственик на имота и е налице неоснователно противоправно действие от страна на ответника в този имот, с което му пречи да упражнява своите права на собственик в пълен обем. В настоящия случай всички условия по ч...9 ЗС са налице и искът като доказан, следва да се уважи от съда изцяло. Както бе посочено по-горе, ищецът е собственик на частта от ... кв.м., намиращи се между изградената от ответника ограда и границата между двата имота, и ответникът с оградата си пречи на ищеца да владее и ползва в пълен обем имота си. Ответникът следва да бъде осъден да преустанови неоснователните си действия, с които пречи на ищеца да

упражнява правото си на собственост, като освободи заетата от него част от собствения на ищеца недвижим имот с идентификатор .... Ответникът следва да освободи площта от ... кв.м. между границата на имота и изградената ограда, която площ е заключена между точки 1, 2, 3, 7, 8 и 9 на комбинираната скица, приложена към заключението на вещото лице, като премахне построената ограда.

По иска с правно основание чл.59 ЗЗД.

Съгласно разпоредбата на чл.59 ЗЗД всеки, който се е обогатил без основание за сметка на друго, дължи да му върне онова, с което се е обогатил до размера на обедняването. Общата хипотеза на неоснователното обогатяване по чл.59 ЗЗД е налице в случаите, когато лице неособственик ползва недвижимия имот /вещта/ без правно основание за това и пречатства собственика да го ползва съобразно неговото функционално предназначение в обема на правата, които има. Ползването от неособственика на имота пречатства възможността собственикът лично за ползва или да отдава под наем /на правно основание/ имота и да реализира имуществена облага. В този случай от едни и същи факти – ползването без правно основание от неособственика-ответник на собствения недвижим имот /вещ/ на ищеца произтича обедняването на ищеца, което се изразява в лишаването му от възможността да ползва сам собствения си недвижим имот или да го отдава под наем на друго за процесния период от време, както и обогатяването на ответника, изразяващо се в спестяването на разходи за наем за ползване на недвижимия имот за процесния период. /така Решение №276/12.1...15г. по гр.дело №549...14г. на ВКС, IV г.о./. В случая е налице ползване на процесните ... кв.м. от имота на ищеца, които се ползват от ответника, заради което той дължи обезщетение на ищеца за лишаването му от правомерно ползване.

От заключението на съдебно-техническата експертиза, прието по делото, се установява, че средният пазарен наем за ползване на ... кв.м. от имот с идентификатор ... за периода ...6.1...17г. ...6.1...22г. възлиза на ...,00лв. Ищецът е направил изменение на предявения иск, като претендира сумата от ...,00лв., представляваща обезщетение за неоснователно ползване на .../295 идеални части от собствения на ищеца поземлен имот с идентификатор ... за периода ...6.1...17г. ...6.1...22г., ведно със законната лихва върху сумата от датата на предявяване на иска до окончателното ѝ изплащане. Съдът намира, че искът е основателен и доказан и следва да бъде уважен в изменения размер.

По отношение на претенцията на ищеца за присъждане на направените разноски съдът намира, че следва да уважи същата на основание на основание чл.78, ал.1 от ГПК, като осъди ответника да заплати разноските за държавна такса в размер н...,00лв. за иска по ч...8 ЗС...,00лв. за иска по ч...9 ЗС и 7...лв. за иска по чл.59 ЗЗД, за адвокатско възнаграждение в размер на ...,00лв., и за възнаграждение за вещо лице в размер на...,00лв.

Воден от горните мотиви, съдът

**РЕШИ:**

**ПРИЗНАВА ЗА УСТАНОВЕНО** по отношение на „НИКЕ“ ЕООД, ЕИК 833163281, със седалище и адрес на управление: гр.Стара Загора ул.“Димитър Наумов“ №39, ет.1, представлявано от ... , че „СВЕЖЕСТ“ ЕООД, ЕИК ...67651, със седалище и адрес на управление: гр.Стара Загора, ... №1, представлявано от ... е собственик на .../295 (осемдесет и седем върху двеста деветдесет и пет) идеални части от Поземлен имот с идентификатор №... (...) по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр.Стара Загора, одобрени със Заповед №...г. на Изпълнителния директор на АГКК, целият с площ от ....., заети от ограда, навлизаща с ... кв.м. в имота, като **ОСЪЖДА** „НИКЕ“ ЕООД, ЕИК 833163281, със седалище и адрес на управление: гр.Стара Загора ул.“Димитър Наумов“ №39, ет.1, представлявано от ... . да предаде на „СВЕЖЕСТ“ ЕООД, ЕИК ...67651, със седалище и адрес на управление: гр.Стара Загора, ... №1, представлявано от ... владението върху тези ... кв.м. (...) от Поземлен имот с идентификатор №... по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр.Стара Загора, одобрени със Заповед №...г. на Изпълнителния директор на АГКК, целият с площ от ....., заключени между точки 1, 2, 3, 7, 8 и 9 на комбинираната скица, приложена към заключението на вещото лице на съдебно-техническата експертиза.

**ОСЪЖДА** на основание ч...9 от ЗС „НИКЕ“ ЕООД, ЕИК 833163281, със седалище и адрес на управление: гр.Стара Загора ул.“Димитър Наумов“ №39, ет.1, представлявано от ... , да преустанови неоснователните действия, които пречат на „СВЕЖЕСТ“ ЕООД, ЕИК ...67651, със седалище и адрес на управление: гр.Стара Загора, ... №1, представлявано от ..., да упражнява в пълен обем правото си на собственост върху недвижим имот: Поземлен имот с идентификатор №... по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр.Стара Загора, одобрени със Заповед №...г. на Изпълнителния директор на АГКК, с адрес гр.... с площ ....., трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: За електроенергийно производство, стар идентификатор ..., номер по предходен план: ..., като освободи заетата от него част от собствения на ищеца недвижим имот между границата на имота и изградената ограда, която площ е заключена между с точки 1, 2, 3, 7, 8 и 9 на комбинираната скица, приложена към заключението на вещото лице на съдебно-техническата експертиза, като премахне построената ограда.

**ОСЪЖДА** „НИКЕ“ ЕООД, ЕИК 833163281, със седалище и адрес на управление: гр.Стара Загора ул.“Димитър Наумов“ №39, ет.1, представлявано от ... . да заплати на „СВЕЖЕСТ“ ЕООД, ЕИК ...67651, със седалище и адрес на управление: гр.Стара Загора, ... №1, представлявано от ..., сумата от ..., **00лв.** (хиляда деветстотин и двадесет лева), представляваща обезщетение за неоснователно ползване на .../295 идеални части от собствения на ищеца поземлен имот с идентификатор ... за периода ...6.1...17г. ...6.1...22г., ведно със законната лихва върху сумата от датата на предявяване на иска...6.1...22г. до окончателното ѝ изплащане.

**ОСЪЖДА** „НИКЕ“ ЕООД, ЕИК 833163281, със седалище и адрес на управление: гр.Стара Загора ул.“Димитър Наумов“ №39, ет.1, представлявано от ... . да заплати на „СВЕЖЕСТ“ ЕООД, ЕИК ...67651, със седалище и адрес на управление: гр.Стара Загора, ... №1, представлявано от ..., сумата от **231...лв.** (две хиляди триста и шестнадесет лева ...



стотинки), представляваща разноски по делото за държавна такса, възнаграждение за вещо лице и адвокатско възнаграждение.

Присъдените суми могат да бъдат заплатени по банкова сметка на ищеца: IBAN: ...

На основание чл.115, ал.2 ЗС определя шестмесечен срок на ищеца да извърши отбелязване на решението в Службата по вписванията гр.Стара Загора, считано от влизане на решението в сила.

Решението подлежи на обжалване пред Окръжен съд гр.Стара Загора в двуседмичен срок от връчването му на страните.

**Съдия при Районен съд – Стара Загора:** \_\_\_\_\_