

РЕШЕНИЕ

№..189

гр. С., 07.12.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 128 СЪСТАВ, в публично заседание на четиринадесети ноември през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: С И

при участието на секретаря П А
като разгледа докладваното от С И Гражданско дело №..221110107557 по опис за 2022 година

Предявен е иск от С. Ф. Г., ЕГН *****, с адрес гр.С., ж.к.Д бл...., чрез адв.Г., с адрес гр.С., бул."Ц Б III" № ..., студио 1, насочен срещу „П 2007" ЕООД, ЕИК, със седалище и адрес на управление: гр. С., п.к. 1517 р-н П, ж.к. С река, ул."В" бл...., за осъждане на ответника да предаде ищката в качеството ѝ на собственик на **1/4 идеална част** владението върху следния недвижим имот, а именно: реална част с площ **от 465 кв.м.**, очертана с цифри на комбинирана скица за пълна или частична идентичност, съгл. чл. 16 ал. 3 от ЗКИР, издадена на 03.12.2013г. от „Г 93" ЕООД, **от поземлен имот с идентификатор**, съгласно скица на поземлен имот №../08.11.2013г. на СГКК гр.С., по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № ../06.03.2009 г. на изпълнителният директор на АГКК, с адрес на поземления имот: гр. С., район М, ж.к. М 1, ул."Д Д" № 2, целият с площ от 489 кв.м. с трайно предназначение на територията: урбанизирана, при съседи на имота: ... част от ..., ..., която реална част по документи за възстановяване представлява част с площ 465 кв.м. от поземлен имот № ... от кадастрален план от 1939г., целият с площ от 878 кв.м., находящ се в строителните граници на гр. С., местност „Д - Г", при граници по решение за възстановяване Й М, от две страни М И и м. Г, попадащ съгласно ПУП на гр. С., ж.к. М 1, одобрен със Заповед № ../25.05.1988г. на гл.архитект на С. в УПИ IV, квартал 21, при съседи: от три страни улици, УПИ

Претендират се извършените в хода на производството разноси.

В исквата молба се твърди, че ищката, заедно със С Д и Д Г Д, са собственици на реална част от процесния имот с идентификатор ..., а именно на 465 кв.м., очертана с цифри на комбинирана скица за пълна или частична идентичност, съгл. чл. 16 ал. 3 от ЗКИР, издадена на 03.12.2013г. от „Г 93" ЕООД. Поддържа се, че собствеността е придобита по наследство от Д Г К, ЕГН *****, който е оставил за свои наследници дъщеря си С Д Д и сина си Г Д Г. Последният пък е очинал на 20.01.2011г. и оставил за наследници съпругата си С. Ф. Г. и сина си Д Г Г. Отбелязва се, че наследниците на Д Г Г са собственици по реституция на основание решение на ОСЗ О К №../20 от 09.02.2009 г., влязло в сила 23.02.2009 г., с което на наследниците на Д Г К е възстановена в съществуващи

(възстановими) стари реални нива от 0,878 дка, четвърта категория, находяща се в строителните граници на Д в местността „Д" – Г, част от имот №.. от кадастрален план изработен 1939г. при съседни по документ за собственост: Й М, от две страни М И и м. „Г", обозначен на скицата към СТЕ, изработена от инж. В К, с оранжев контур и заключена в очертанията

Според ищеца, праводателят му Д Г К е собственик на възстановената част от нива на основание протокол за съдебна делба от 25.08.1955 г. по гр.д. № 4384/1955г. на Софийския народен съд IV р., 3 уч., като страните по делото са извършили съдебна спогодба по силата на която в дял на Д Г К (дял III-ти, т. 7) е отредена нива в местността „Г" от 3,5 дка, при съседни: Й М, от две страни М И и м.Г.

Сочи се, че придобитият от Д Г имот е внесен от него в ТКЗС, за което се представя заявление - декларация и опис - декларация през 1958 г. Впоследствие, със заявление вх. №../17.09.1991 г., Д Г К е отправил искане за възстановяване на внесени от него имоти в ТКЗС, между които е и нивата в местността „Г" от 3.5 дка. (т. 7 от Заявлението). От страна на ОЗС бил постановено по реда на ЗСПЗЗ решение №../20 от 09.02.2009 г., влязло в законна сила на 23.02.2009 г., с което имотът е възстановен и част от което са спорните 465 кв.м. Отбелязва се, че на 06.12.2013 г. наследниците на Д Г са се снабдили с констативен нотариален акт за собственост на имота.

В условията на евентуалност, ако се установи, че ищцата не е собственик на основание реституция, тя претендира собственост върху 1/4 от процесния имот на основание придобивна давност. В тази насока се излагат съображения, че спрямо нея е изтекла както кратката 5- годишна давност във връзка с решение на ОСЗГ- О К №../20 и нотариален акт от 06.12.2013г., така и дългата 10-годишна придобивна давност.

Точният период на упражняване на давностното владение е заявен от 23.02.2009 г., на която дата е влязло в сила решението на ОСЗГ- О К, до края на 2019 г. Сочи се, че преди 2009 г., поземлен имот с идентификатор ... е бил празен (неоградена поляна), като там са паркирали автомобили на живущи съседни и се е ползвал като свободен паркинг, на който е спирал всеки, който е намерил свободно място.

Твърди се, че след влизането в сила на Решение №../20 от 09.02.2009 г., през 2012 г., ищцата, заедно със С Д и Д Д е предприела действия по ограждане на имота, ангажирали е геодезист, който да трасира имота и е поставена ограда от колове с телена мрежа. Освен това се обяснява, че са извършвани и правни действия, с които ищцата и останалите съсобственици са манифестирали собствеността си, а именно предприети са действия по нанасяне на имота в кадастралната карта и кадастралните регистри.

В исквата молба е посочено обаче, че в края на 2019г. на мястото на поставените от ищцата и съсобствениците й колове, се е появила нова телена мрежа. Ищцата предполага, че това е извършено от ответното дружество предвид заведеното от последното гр.д.№ 13750/2020 г. по описа на СРС, 90-ти състав с предмет процесния имот, което към настоящия момент е прекратено поради оттегляне на иска. С това се обосновава и правния интерес на ищцата от завеждане на настоящето дело.

В срока за отговора, ответникът по делото е депозирал такъв, в който изразява становище по основателността на предявения иск.

Ответното дружество оспорва иска, като твърди, че ищцата не е собственик на идеална част от процесния имот. В частност оспорва, че имотът е възстановен на наследниците на Д Г К с решение №../20 от 09.02.2009 г. на ОСЗГ "О К", тъй като според него същото не легитимира ищцата като собственик. С оглед на това оспорва и издадения въз основа на това решение констативен нотариален акт. Ответникът навежда твърдения, че претендирания от ищцата имот е имал характер на земеделска земя към момента на обобществяването на същия, поради което по отношение на него не се прилага ЗСПЗЗ, както

и реда за възстановяване, предвиден в него. Отделно от това оспорва декларацията, подадена до ТКЗС, да е подписана от Д Г К и претендирания процесен имот да е внесен от него в ТКЗС. Ответникът оспорва и наследодателят на ищцата-Д Г К, да е подал заявление за възстановяване на имота по реда на ЗСПЗЗ в предвидения от закона срок и в частност представеното с исковата молба заявление в тази насока да е подписано от Д Г К. Ответникът сочи, че не са били налице предпоставките за възстановяване на процесния имот в полза на ищцата, тъй като за процесния имот са били налице пречките по смисъла на чл. 106 ал.7 от ЗСПЗЗ поради реализирано мероприятие.

Ответникът навежда и възражения спрямо решение №.../20 от 09.02.2009 г. на ОСЗ „О К“ като административен акт, доколкото той не е участвал в административното производство по издаването му и иска да бъде извършен косвен контрол върху същото. Твърди, че цитираното решение на ОСЗ „О К“ е нищожно поради липса на компетентност, тъй като посочения административен орган не е имал право да възстановява процесния имот и не са били налице предпоставките за това. В тази насока прави подробен анализ на произнасянето на органа по земеделската реституция по процесната преписка и наличието на предходен отказ за възстановяване поради пречка по чл.106 от ЗСПЗЗ. Отбелязва, че с решението на СРС по гр.д. № 1218/2001 г., 47 състав, на ищцата и съсобствениците ѝ е признато правото на възстановяване реална част имот с пл. №.. с площ от 760 и с площ 320 кв.м., като за останалата част от имот пл.№.., включително и за процесния имот, съдът е приел, че е налице реализирано мероприятие и наследниците следва да бъдат обезщетени по реда на 106 ал.1 от ЗСПЗЗ. Излагат се съображения, че възстановителното решение на ОСЗ противоречи на решението на съда, което го прави нищожно.

Ответникът оспорва и законността на състава на ОСЗ „О К“, като твърди, че решение №.../20 от 09.02.2009 г. не е подписано от определен по надлежния ред началник и членове на ОСЗ. Навежда доводи, че не е спазена и процедурата по чл.11 ал.4 от ППЗСПЗЗ, съобразно която техническата служба към съответната община следва да определи застроената, съответно незастроената част от имота, като решението на техническата служба се одобрява със заповед на кмета.

Отделно от това ответникът оспорва ищцата и останалите съсобственици да са били въведени в процесния имот и да са го владели, вкл. и с оглед заявеното основание придобивна давност. В тази насока се отбелязва, че със заповед № .. от 25.05.1988 г., имот с пл. №.. е отреден за мероприятията, които са реализирани към момента на влизане в сила на ЗСПЗЗ, а именно има изградена на място улица ... 207 и улица ОК 209-ОК 210, извършено е озеленяване, а част от имота попада в кв.21 за ОЖС и пазар, за супермаркет, и в кв.17 за ОЖС. Реализирането на мероприятията се установявало от решение от 24.01.2002 г. на СРС, 47 състав, постановено по гр.д. № 1218 от 2001 г., влязло в сила на 14.02.2002 г. Според ответника, процесният имот, върху който има изграден пазар и други мероприятия, съгласно заповед № .. от 25.05.1988 г., е бил включен в капитала на дружеството „С И“ ЕАД по решение на СОС №... от 18.03.2002 г., отразено в Протокол №... от същата дата. Ответникът твърди, че имотът е бил пазар, имало е поставени будки и същите са се отдавали под наем до момента, в който той го е купил.

В отговора на исковата молба се прави и анализ на извършените сделки с предмет спорния имот, като се сочи, че „С И“ ЕАД и продало същия на „Е Д Е“ ООД, а то своя страна на Г С, Г Ч, Л О, В П, Г И, В Ч, О О, Е С и М И. Последните пък са го продали на ищеца през 2007 г. Ответникът поддържа, че той е въведен в процесният имот и по негово искане са премахнати съществуващите в имота будки, като упражнява владение считано от 27.08.2007 г. и към днешна дата, а преди него фактическа власт са упражнявали предходните собственици

Самият имот пък е бил отреден и е ползван като пазар, като е имало изградени будки, инфраструктура, алеи. Според ответника, той е отдаван под наем от „С И“ ЕАД и от

последващите собственици, като будките са съществували и са ползвани и отдавани под наем и към момента на придобиването му от него, но са премахнати по негово искане. С оглед на това ответникът претендира, че той е собственик на имота на основание покупко-продажба, а в условията на евентуалност – на основание давностно владение. Отбелязва, че е упражнявал явно владение, като е подал и възражение срещу подадено от ищцата и съсобствениците ѝ заявление за вписване на имота в кадастралната карта и кадастралните регистри.

По така изложените съображения, от съда се иска да отхвърли предявените искове, като присъди на ответника направените от него разноски по делото.

В съдебно заседание страните се представляват от пълномощници, които поддържат направените с исковата молба и отговора към нея съответно искания и възражения.

По делото са ангажирани писмени и гласни доказателства, назначени и изслушани са съдебно-техническа и съдебно-графическа експертизи.

Съдът, преценявайки събраните по делото доказателства по реда на чл.12 и чл.235 от ГПК, приема за установено от фактическа страна следното:

По делото не е спорно, а видно и от приложеното на л.59 удостоверение за наследници, ищцата С. Ф. Г., е наследник на Д Г К, б.ж. на гр.С. починал на 24.06.1998 г., като съпруга на неговия син Г Д Г.

Със заявление-декларация, изходящо от наследодателя на ищцата - Д К, е заявено членство в ТКЗС – с.Д, като в опис-декларация са индивидуализирани имотите, които се внасят, а именно 8 ниви и 3 ливади. Нивите са в местностите С път, С, Д, К, Г, Ш Р, а ливадите в местностите Г Л, Т и Б П. Имотите са придобити от Д К на основание наследство и делба, като видно от протоколно определение от 25.08.1965 г., постановено по гр.д.№ 4384/1955 г. по описа на Софийски народен съд, в него е утвърдена съдебна спогодба между Д К и останалите съделители, според която в дял на Д К се дават нива в м.С път от 1.9 дка, нива в м.С от 1.3 дка, нива в м.Д от 1 дка, нива в м.К от 4.2 дка, нива в м.К от 1.5 дка, нива в м.Д от 1 дка, нива в м.Г от 3.5 дка, нива в м.Ш от 0.6 дка, нива в м.Р от 0.8 дка, ливада в м.Г Л от 4.8 дка, ливада в м.Т от 1 дка, ливада в м.Б П от 2 дка и дворно място в селото от около 500 кв.м., заедно с всички постройки върху него.

На 17.09.1991 г. Д К е подал заявление до ПК-С., район С за възстановяване собствеността внесените в ТКЗС земеделски земи.

С нотариален акт № 19.09.2002 г., съставен от нотариус Е К, рег.№.. от РНК, С Д Д и Г Д Г, са признати за собственици на по ½ ид.ч. от поземлен имот, обозначен като имот пл.№ 3350 по кадастралния план на гр.С., ж.к.М-1, стара местност „Г“, с площ от 320 кв.м. Правото на собственост върху този имот е установено с влязло в сила на 14.02.2002 г. решение от 24.01.2002 г., постановено по гр.д.№ 218/2001 г. по описа на СРС. На 24.10.2002 г. собствениците са въведени във владение в имота от длъжностно лице при район М, СО.

С влязло в сила на 15.04.2008 г. решение от 24.03.2008 г., постановено по гр.д.№ 429/2007 г. по описа на СРС, е отменено решение № 9478/20 от 23.11.2006 г. на ОСЗГ О К, в частта му, в която е отказано възстановяване правото на собственост на наследниците на Д К в съществуващи /възстановими/ стари реални граници върху нива от 0.878 дка, находяща се в строителните граници на гр.С., местността „Д-Г“, представляваща част от имот пл.№.. по кадастралния план на гр.С. от 1939 г., и вместо това е възстановена собствеността, като имотът е индивидуализиран по скица на вещотото лице инж.В К, която скица е неразделна част от решението и според която имотът е заключен в очертаванията В същото време, ОСЗ-О К, е издала решение №.../20 от 09.02.2009 г., с което е възстановила правото на собственост върху 0.878 дка от посочения имот, като това решение е влязло в сила на 23.02.2009 г.

По молба на ищцата, нотариус И Н, рег.№... от РНК, я е признал за собственик на ¼ ид.ч. от реална част от 465 кв.м. от имот с идентификатор ... /целият с площ от 878 кв.м./.

От представените от ответника писмени доказателства се установява, че на 18.03.2002 г. собственикът на капитала на „С И“ ЕАД – СО, чрез общинския съвет, е взела решение за промяна на капитала на дружеството, като в него са включени 34 недвижими имоти, описани в Приложение № 2 към съставения от заседанието на СОС протокол. Сред тях е терен от 530 кв.м., съставляващ парцел IV, кв.21, м.“М-1“, АОС №.... С последния е актуван на 21.04.2000 г. като частна общинска собственост парцел IV от кв.21 в ж.к.М-1, с площ от 530 кв.м., отреден за пазар, съгласно заповед № ../22.05.1988 г и № ../20.12.1998 г. на гл.архитект на гр.С.. Имотът е бил включен в капитала на „С И“ АД още при учредяването му през 1995 г., видно от описаните в устава непарични вноски /номер 381/, формиращи капитала. През 2002 г. парцелът е продаден на „Е Д Е“ ООД, за което е съставен нотариален акт №..., том I, рег.№..., нот.дело №.../2002 г. по описа на нотариус М Г, рег.№... от РНК. Това дружество от своя страна е продало имота на 5 физически лица пред 2005 г., а те са го отчуждили през 2007 г. в полза на ответника „П 2007“ ЕООД. Сделката е материализирана в нотариален акт №..., том IV, рег.№..., нот.дело №.../2007 г. на нотариус Ц С., рег.№... от РНК.

Във връзка с предприети действия по изменение на плана за регулация и застрояване на местност „М-1“, кв.21, УПИ I – „за пазар“ в УПИ IV – „за хотел“, от страна на наследодателя и съпруг на ищцата – Г Г и неговата сестра С Д, е подадена на 17.03.2006 г. жалба до СГС, за отмяна на издадената заповед на кмета в тази насока. С влязло в сила на 16.02.2021 г. решение № 267/03.05.2010 г., постановено по адм.д.№ 1684/2006 г. и адм.д.№ 1755/2006 г. по описа на СГС, е отменена Заповед № ../29.06.2005 г., издадена от главния архитект на гр.С. като незаконосъобразна.

По делото са налице данни и за инициирана от С Д Д процедура по изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри на територията на част от район „М“, чрез нанасяне на поземлен имот с идентификатор ... /проектен/. От страна на АГКК е постановен на 22.09.2010 г. отказ за изменение на кадастралната карта.

По делото са разпитани като свидетели И К К, К Г. Б, Р. И А и М И Г.

Св.И К твърди, че познава процесния имот, който се намира на пазара в ж.к.М. Самият свидетел е бил наемател там, като петно за изграждане на павилиона е получил от пазари М. Според К, това е било 2008-2009 г., като впоследствие при него са отишли Г Г и С. и са му казали, че имотът, където е павилионът му, ще премине към тях. К обяснява, че след това новите собственици са отишли на място с представители на пазари М и с необходимите документи, поради което са сключени и нови договори за наем.

Свидетелят уточнява, че ищцата има два имота на пазара - единият, който изцяло е зает с павилиони и друг - през три метра, в който павилионите вече са били премахнати, което е станало около 2009-2010 г. В този имот, в който са павилионите, вкл. и този на свидетеля, наследодателят на ищцата е бил въведен във владение 2010-2011 г., най-късно 2012 г. На този имот, свидетелят е оказал помощ за поставяне на ограда от колове и мрежа през 2010-2012 г., като достъпът се е осъществявал през врата с катинар. Оградата обаче е била премахната от живущи и обитатели на съседни имоти след около година - година и половина от поставянето ѝ.

К твърди, че е чувал за ответното дружество, че има претенции към имота, но това е било доста по-късно. Самият свидетел е работил на павилион в имота до към 2017 г. и до този момент има впечатления.

Св.Б твърди, че е приятел на св.И К и му е помагал да правят ограда и да поставят врата на процесния имот, тъй като е заварчик. Ищцата е виждал 1-2 пъти, когато е била при И да взима наемите. Самият Б също ползва павилион там. По отношение имота, твърди, че

той изцяло е бил зает с павилиони, като те са махнати през 2007-2008 г., а през 2011-2012 г. е поставена оградата, която е останала до 2015-2016 г. Към момента, според Б, на място има преместваема ограда, която е поставена преди 3-4 години и върху нея е обозначена фирмата на ответното дружество.

Свидетелката А твърди, че е собственик на агенция за недвижими имоти и в тази връзка познава Г В, с който управителят на "П 2007" ЕООД - М, живее на семейни начала. Според свидетелката, М е искала за построи хотел и за целта е търсила парцел за обществено обслужване. В тази връзка, свидетелката е проучила процесния имот на ул."Д Д" в ж.к.М, който е бил предложен за продажба. Свидетелката описва имота с неговото местоположение - до бл.74 на пазара в ж.к.М, близо до бул."А С", с неговата форма - почти правоъгълна и с неговото предназначение - функциониращ пазар с временни постройки, стъпили на цимент. А обяснява, че управителят на ответното дружество е поставил условие на продавачите да прекратят договорите за наем и да предадат имота свободен. Разказва, че след окончателното изповядване на сделките, наемателите са били напуснали, но някои от павилионите все още са били на място, а новият собственик е оградил имота и е поставил табели с фирмата на дружеството. Свидетелката е категорична, че впоследствие, като е ходила на огледи около имота, го е заварвала в същото състояние, без да е реализиран друг строеж, като заявява, че не знае за претенции на други лица към него.

Св.Г е пълномощник на ответното дружество и твърди, че познава процесния имот. Според нея, той е закупен през 2007 г., но върху него не е реализирано никакво мероприятие, а си стоят само фундаментите на павилионите, като последните са били премахнати. Г сочи, че имотът е ограден с ограда от метални пана, на които са поставени табели с името на дружеството. Достъп до имота имал само управителя на "П 2007" ЕООД, както и собственик на ресторант, на който е разрешено от Г В да паркира в него. Свидетелката обяснява, че имотът е закупен с площ от 530 кв.м., а впоследствие в друг нотариален акт е описан с площ от 489 кв.м. Тя е разбрала за претенции на други лица към него от писмо от Агенция по кадастъра, в което "П 2007" ЕООД е уведомено, че друг иска да се впише за собственик.

Свидетелката не може да каже с точност през коя година е поставена оградата, но е категорична, че владението "П 2007" ЕООД е получило след закупуването на имота. Г съобщава на съда и за извършено през 2013 г. геодезическо заснемане, при което не е установено други съседни павилиони от пазара, да навлизат в имота, като едва след това е поставена оградата.

От заключението по съдебно-графическата експертиза се установява, че подписът, положен под заявител в заявление до общинска поземлена комисия от 12.09.1991 г., е изпълнен от Д Г К, а подписът, положен от името на Д Г К, в заявление-декларация до председателя на ТКЗС-с.Д, е ксерокопие на подпис, който е изпълнен от Р К К.

От заключението по съдебно-техническата експертиза на вещото лице инж.К., се установява, че поземлен имот с идентификатор ..., като част от имот пл.№.. от кадастралния план от 1939 г., попада в улици между осови точки 203, 205 и 207, а с плана от 1988 г., за него не е бил отреден самостоятелен урегулиран поземлен имот. По плана от 1988 г. обаче този имот попада в УПИ IV за пазар от кв.21, а по плана от 2005 г., той е преотреден за хотел.

Според вещото лице, имот с идентификатор ... участва с цялата си площ в площта на УПИ .. за подземни гаражи от кв.21, който е с площ от 524 кв.м.

В заключението е посочено, че с плана от 1988 г. не е било предвидено застрояване на поземлен имот с идентификатор ..., а с плана от 1998 г. е бил обособен УПИ IV за пазар, който е съществувал до края на септември 2009 г.

Освен това експертът сочи, че поземлен имот ... е частично идентичен /част от/ с

имота по протокол от 25.08.1955 г. по гр.д.№ 4384/1955 г. на СНС, и възстановения с решение №.../2020 от 09.02.2009 г. на ОСЗ-О К.

Инж.К. е категоричен, че към 2007 г. процесният имот не е бил ограден, но е имало павилиони, които са премахнати в периода 2008 г. - септември 2016 г. Такова е било положението и към 2012 г., но към 11.04.2015 г., всички павилиони са премахнати. Ограда е поставена на имота през м.август 2019 г., като неоградена е останала северозападната му правоъгълна част с площ от около 100 кв.м. Такова е положението и към 22.10.2021 г., а към м.март 2022 г., в имота личат остатъци от ограда, но няма павилиони.

В заключението на вещото лице инж.С. К. е проследен регулационния статут на имота и отреждането му по отделните планове, които го регулират. В първи я кадастрален план, в който е отразен имота - планът от 1939 г., той попада в границите на имот с пл.№.. с площ от 3988 кв.м., м."Н П". По същия начин е отразен и в плана от 1955-1956 г. Със следващия регулационен план от 1975 г., процесният имот попада в улица и между блоково пространство, без да има означение с граници и планоснимачен номер. В плана от 1988 г. имотът попада в улица - уширение между осевни точки 203 и 205 и 205 и 207, между квартали 20 и 21 на л."М 1". Според вещото лице, за квартали 16 и 21 има частично изменение на регулационни план, одобрено със заповед от 1998 г., съобразно което имотът попада в УПИ IV-км.21 с отреждане "за пазар", а по-късно - през 2005 г., е преотреден "за хотел, като не е установено издадената в тази насока заповед да е влязла в сила. Действащият към момента план за регулация и застрояване е одобрен с решение от 2009 г., като в него УПИ .., кв.21 участва с цялата си площ с отреждане "за подземни гаражи".

Според вещото лице инж.К., мероприятиято, за което е отреден имота с плана от 1998 г. е реализирано, като до 2009 г. е имало поставени павилиони в изградения пазар. Инж. К. не е могла да даде категоричен отговор по отношение идентичността на описания в протокола по делбеното дело от 1955 г. имот и този, отразен с пл.№.. по кадастралния план от 1939 г. За имот с идентификатор ..., обаче е по сочено, че е идентичен с имота, предмет на нотариален акт №..., том IX, рег.№..., нот.дело №.../2013 г. за реална част от 465 кв.м. и частично идентичен с имота по решението на ОСЗ-О К №.../2020 г.

По отношение фактическото състояние на имота, вещото лице е посочило, че няма данни за издадени разрешения за поставяне на ограда на имота, но при оглед е установило, че има следи от оставени павилиони, както и има поставена временна ограда, която огражда приблизително имота, като е уточнено, че точни геодезически измервания не са правени.

Към момента по действащия отплан на м."М 1", одобрен с решение №.. по Протокол №..., одобрен на 29.07.2009 г., стар имот ... по кадастралния план от 1939 г., попада в кв.16А, УПИ .., 362, 709, за общ.обсл., в улица, в кв.21, УПИ .. за подземни гаражи, в улица, в УПИ ..., за общ.обсл., в УПИ VI-за озеленяване, в УПИ ... за компл.жил.строителство, в улица, в УПИ, за спорт и пг. в кв.17.

При така установената фактическа обстановка, съдът намира от правна страна следното:

Предявеният в настоящето производство иск е с правно основание чл.108 от ЗС и има за предмет установяване правото на собственост на ищеца върху процесния имот и осъждане на ответника да предаде владението върху него.

По основателността на този иск, съдът намира следното: За да бъде уважен искът следва да бъде установено, че ищецът е придобил имота на заявеното придобитно основание, а именно земеделска реституция, а при условията на евентуалност давност, че ответникът го владее и че това владение е без правно основание.

В случая правото на собственост върху процесния имот е възстановено на наследодателя на ищцата с влязло в сила на 23.02.2009 г. решение на ОСЗ-О К от 09.02.2009

г., издадено след съдебното решение по [чл.14, ал.3 ЗСПЗЗ](#) – влязло в сила на 15.04.2008 г. решение от 24.03.2008 г. по гр. д. № 429/2007 г. на Софийския районен съд. С последното е отменен отказа на ОСЗ-О К и е възстановена собствеността върху нива от 0.878 дка, находяща се в строителните граници на гр.С., местността „Д-Г“, представляваща част от имот пл.№.. по кадастралния план на гр.С. от 1939 г., като имотът е индивидуализиран по скица на вещотото лице инж.В К, която скица е неразделна част от решението и според която имотът е заключен в очертаванията Повдигнатият пред настоящият състав спор е за реална част именно от този имот – в тази насока е заключението на вещото лице инж.К. по въпрос № 4. Ето защо, съдът намира, че от представените доказателства се установява, че е възникнало право на собственост на ищцата върху процесния недвижим имот, в резултат на завършена по административен ред земеделска реституция на нейния наследодател, с постановяване на конститутивно решение на ОСЗ-О К, след решението по [чл.14, ал.3 ЗСПЗЗ](#), в какъвто смисъл е практиката на ВКС - [решение № 144 от 15.01.2021 г.](#), постановено по гр.д.№ 3694/2019 г. по описа на ВКС, I г.о.

Доколкото обаче ответникът не е страна в административното производство по реституция, вкл. и в съдебното производство по чл.14, ал.3 от ГПК, то постановените в тези процедури актове не го обвързват и при възражение от негова страна, съдът е длъжен да провери законосъобразността им по реда на косвения съдебен контрол – арг. от чл.17, ал.2 от ГПК /в тази насока и решение № 95 от 9.02.2021 г., постановено по гр.д.№ 3066/2019 г. по описа на ВКС, I г. о., ГК/.

Тук за пълнота на изложението и доколкото ответникът чепри своите права от сделка с лица, придобили собственост от държавата, следва да се посочи, че в [Тълкувателно решение № 5 от 14.01.2013 г.](#) на ВКС по тълк.д.№ 5/2011 г., ОСГК, е прието, че държавата не е обвързана от постановен административен акт за възстановяване право на собственост върху земеделски земи и гори по реда на [ЗСПЗЗ](#) и [ЗВСГЗГФ](#), тъй като тя не е страна в производството пред ОСЗ, поради което върху такъв акт е допустимо упражняването на косвен съдебен контрол по чл. 17, ал. 2 ГПК. Изключение правят случаите, когато актът на ОСЗ е бил предмет на пряк съдебен контрол по реда на [чл.14, ал.3 ЗСПЗЗ](#) или [чл.13, ал.3 ЗВСГЗГФ](#), тъй като постановеното съдебно решение е задължително и обвързва държавата, доколкото тя участва като страна по делото чрез ОСЗ, издала оспорения административен акт. Тогава косвеният съдебен контрол в производство по иск за собственост, предявен от или против държавата, е недопустим. Изключение правят случаите, в които правоприемството е настъпило в хода на делото по [чл.11, ал.4 ППЗСПЗЗ](#) или след постановяване на съдебното решение по този спор. Настоящата хипотеза попада именно в тях, тъй като имотът е продаден от СО на 16.09.2002 г., а съдебното производство пред СРС по гр.д.№ 429/2007 г. е започнало и приключило в по-късен момент.

В случая не е спорно, а и от приетите заключения по съдебно-техническите експертизи се установява, че процесната реална част е част от по-голям имот - УПИ IV по плана на гр.С., м.“М 1“. Същият е актуван като частна общинска собственост с акт №.../21.04.2000 г. Като основание за придобие е посочено чл.2, ал.1, т.4 от ЗОС. Разпоредбата на [чл.2, ал.1, т.4 от ЗОС](#) предполага възможността общините да придобиват право на собственост чрез сделка с вещно-транслативен ефект, придобивна давност или по друг, определен от закона начин. Тълкувайки текста следва, че под друг начин законодателят включва различни фактически състави извън сделките и давността. Т.е. в посочената категория следва да се имат предвид и случаите, когато правото на собственост произтича от нормата на закона или от административен акт. Такъв акт може да е заповед за одобряване на застроителен и регулационен план, с която е извършено отреждане на имота за конкретно мероприятие. По делото са представени доказателства за издадена заповед от гл.архитект на С. с № .../25.05.1988 г. /л.281 от делото/, с която е одобрен ЗРП на ж.к.М-1 в граници бул.Л, бул.Л.Ж, бул.У, ул.Д Ш, бул.А, бул.Г.А.Н. Съобразно заключенията и на двете вещи лица – инж.К. и инж.К., с цитираната заповед се засяга процесния имот, като той попада в в улица - уширение между осевни точки 203 и 205 и 205 и 207, между квартали 20 и 21 на л.“М 1“. Според вещите лица, за квартали 16 и 21 има частично изменение на

регулационни план, одобрено със заповед от 1998 г., съобразно което имотът попада в УПИ IV-км.21 с отреждане "за пазар", а по-късно - през 2005 г., е преотреден "за хотел", като не е установено издадената в тази насока заповед да е влязла в сила.

При тези данни съдът намира, че имотът неправилно е актуван в цялост като частна общинска собственост. Видно от приложените към заключението на вещото лице инж.К. цветни комбинирани скици и в частност скица № 5, мероприятията, за които е отреден имотът и които са реализирани към момента на влизане в сила на ЗСПЗЗ – 01.03.1991 г./в този смисъл решение № 50152 от 17.01.2023 г., постановено по гр.д.№ 170/2022 г. по описа на ВКС, I г.о., ГК, решение № 108 от 25.07.2012 г., постановено по гр.д.№ 1291/2010 г. по описа на ВКС, I г.о., решение № 336 от 13.10.2014 г., постановено по гр.д.№ 3634/2014 г. по описа на ВКС, IV г.о., решение № 85 от 4.03.2009 г., постановено по гр.д.№ 3133/2008 г. по описа на ВКС, I г.о. и др./, го засягат частично. Става въпрос за уширения на улици.

Последващото отреждане на имота през 1998 г. за пазар е незаконосъобразно, тъй като същият е заявен за възстановяване по реда на ЗСПЗЗ и към посочената година е бил все още висящ спора относно наличието на предпоставки за връщането му в патримониума на внеслия го в ТКЗС член-кооператор, респ. неговите наследници. Няма данни имотът да е бил отчужден или да е проведено друго мероприятие по смисъла на §1в от ДР на ППЗСПЗЗ, което да препятства възстановяването му.

Ето защо настоящият състав намира, че решението на ОСЗ-О К №.../20 от 09.02.2009 г., с което е възстановила правото на собственост на наследниците на Д Г К върху процесния имот е правилно.

По отношение неговата законосъобразност следва да се посочи, че решенията на Общинските служби по "Земеделие" са индивидуални административни актове, които се постановяват от компетентния по местонахождението на недвижимите имоти орган по поземлена собственост при подадено по реда на чл.11, ал.1 вр. чл.12, ал.1 ЗСПЗЗ заявление, като преценката за законосъобразност се свежда до анализиране на визираните в нормата на чл.146 АПК критерии, а именно: административният акт да е издаден от компетентен орган, в предписаната от закона форма, при спазване на материално-правните и процесуално-правните предпоставки за това и да е съобразен с целта на закона. Неспазването на някое от тези изисквания за действителност на административните актове води до тяхното опорочаване. В случая всички тези изисквания са спазени, вкл. и досежно наличието на законен състав, в който е действала ОСЗ при постановяване на решението /в тази насока е приложените на л.394-395 от делото заповеди на министъра на земеделието и храните и на директора на ОСЗ-С.- град/.

За пълнота на изложението, с оглед наведените в отговора на исковата молба възражения и заключението на вещото лице по съдебно-графическата експертиза, следва да се посочи, че независимо кой е подал заявление за членство в ТКЗС, при предвиденото в чл.8 от Примерния устав на ТКЗС задължение за всички членове на кооперативното стопанство да внесат в кооператива „своята собствена земя, земята на членовете на техните домакинства, земята, която те стопанисват заедно с други сънаследници и съсобственици, а така също и земята, придобита впоследствие от тях и членовете на домакинствата им.“, следва да се приеме, че като земеделска земя към 1958 г., процесния имот е бил включен в ТКЗС и подлежи на възстановяване по ред ана ЗПСЗЗ, за което е оправено изрично искане до компетентния административен орган.

По така изложените съображения се налага извода, че в случая е удовлетворено изискването за постановяване на конститутивно решение на ОСЗ-О К, след решението по чл.14, ал.3 ЗСПЗЗ, в какъвто смисъл е практиката на ВКС /решение № 144 от 15.01.2021 г., постановено по гр.д.№ 3694/2019 г. по описа на ВКС, I г.о./. Решението на поземлената комисия е придружено и със скица, съгласно изискването на чл.14, ал.1 ЗСПЗЗ, като в случая тя е утвърдената от съда в производството по чл.14, ал.3 от ЗСПЗЗ.

От страна на ответника са наведени възражения за придобиване на имота чрез покупко-продажба, а в условията на евентуалност – по давност.

По отношение първото основание, както вече се посочи, по изложените по-горе съображения не може да се приеме, че праводателите на „П 2007“ ЕООД са били собственици на процесния имот, доколкото те също са го придобили от несобственик. С оглед на това със сключване на договора за покупко-продажба от 27.08.2007 г. между „П 2007“ ЕООД от една страна и Г С, Г Ч, Л О, В П, Г И, В Ч, О О, Е С и М И, от друга страна, не е настъпил желания вещно-транслативен ефект.

По отношение заявеното от ответника в условията на евентуалност придобивно основание, следва да се посочи, че началният момент на придобивната давност, в случая, предвид разпоредбата на чл.5, ал.2 ЗВСОНИ и практиката на ВКС по прилагането на този текст, е от момента на влизане в сила на тази разпоредба, а ако възстановяването на собствеността по ЗСПЗЗ е в по-късен момент – от момента на възстановяването. В случая административната процедура по възстановяване на имота на наследниците на Д Г К, а именно нива от 0.878 дка /част от която е спорната реална част/, находяща се в строителните граници на гр.С., местността „Д-Г“, представляваща част от имот пл.№.. по кадастралния план на гр.С. от 1939 г., е завършила на 23.02.2009 г., когато решението на ОСЗ-О К е влязло в сила и упражняваната едва от този момент фактическа власт от трето лице следва да се зачете от съда.

Тук следва да се отбележи и, че релевантно за придобивната давност е само владението, което има следните характеристики: непрекъснато, явно, несъмнено, спокойно, с намерение за своене за себе си; владение, което да се противопостави на това на ишците.

Доколкото в чл.69 от ЗС е въведена презумпция, която не беше оборена в настоящия процес, съдът намира, че субективният елемент на владението на „П 2007“ ЕООД върху имота, е установен.

По отношение обективните му признаци следва да се има предвид, че от събраните писмени и гласни доказателства чрез разпита на водените от ответника свидетели се установява, че владение върху процесния имот ответникът е установил непосредствено след закупуването му, като основанието за това е сделка - покупко-продажба. В частност, от представения нотариалния акт от 2007 г., се установява и, че ответникът е придобил владението на основание, годно да го направи собственик, но доколкото праводателите му не са били собственици на имота, то сделката не е породила желания вещно-транслативен ефект. Независимо от това, при наличие на предпоставките по чл.79, ал.2 вр. чл.70, ал.1 от ЗС и презумпцията по чл.70, ал.2 от ЗС, която не беше оборена, съдът приема, че владението на „П 2007“ ЕООД е добросъвестно и е в съС.ие да направи владелеца собственик след изтичане на краткия 5-годишен срок.

Въпреки че владението е установено през 2007 г., началният момент на придобивната давност, предвид разпоредбата на чл.5, ал.2 ЗВСОНИ, както вече се посочи, е 23.02.2009 г. - когато е приключила реституционната процедура по ЗСПЗЗ и е влязло в сила решението на ОСЗ, доколкото тя е последваща влизането в сила на цитираната разпоредба.

Тук с оглед данните по делото, следва да се съобрази разпоредбата на чл.83 от ЗС, според която който докаже, че е владял в различни времена, предполага се, че е владял и в промеждутъка, ако не се докаже противното. Веднъж установена фактическа власт върху недвижим имот се предполага, че продължава да бъде упражнявана от владелеца непрекъснато до момента, в който по несъмнен начин не бъде доказано, че е осъществено прекъсване на владението, а оттам и прекъсване на започналата да тече в полза на владелеца придобивна давност. Давността може да се счита прекъсната само ако трето лице е осъществило такова действие, с което е попречило на владелеца да упражнява занапред установената от него фактическа власт върху имота, като тези действия следва да са довели до отстраняването на владелеца от имота за повече от 6 месеца. В този смисъл е

разпоредбата на чл.81 от ЗС, която изрично предвижда, че давността се прекъсва с изгубване на владението в продължение на повече от шест месеца.

Давността се прекъсва и чрез предявяване на иск за защита на правото на собственика върху имота. Ако обаче в имота са извършени еднократни действия, които не са станали известни на владелеца и посредством които фактическата му власт не е била отблъсната, нито е бил отстранен от имота за повече от шест месеца, не може да се приеме, че придобивната давност е била прекъсната.

Доколкото действията, с които се прекъсва давността, са изчерпателно посочени в разпоредбите на [чл.81 ЗС](#) и [чл.116 ЗЗД](#), тези разпоредби на закона не могат да бъдат тълкувани разширително. Затова не може да се приеме, че други правни или фактически действия, извън ограничително изброените в [чл. 81 ЗС](#) и [чл. 116 ЗЗД](#), водят до прекъсване на придобивната давност.

Имайки предвид това, както и съобщеното от водените от ищцата свидетели при разпита им, а именно че след въвеждане във владение в имота, съпругът ѝ се е афиширал като негов собственик пред наемателите на павилионите, а впоследствие – не по-късно от 2012 г., е поставена и ограда, която по-късно /след година, година и половина/ е съборена от живущи и обитатели на съседни имоти, следва да се обсъди приложимостта на чл.81 от ЗС.

В светлината на вече изложеното, настоящият състав цени предприетите от страна на наследниците на Д К действия по ограждането на имота през 2012 г., и времето, в което той е бил недостъпен /година, година и половина/, като такива, с които е прекъсната започналата да тече придобивна давност в полза на ответното дружество „П 2007“ ЕООД. Тези действия засягат спорния имот по явен начин, който позволява да се възприемат от всички и изразяват по ясен и недвусмислен начин намеренията на възстановените собственици, като периодът, в който те траят е по-дълъг от 6 месеца.

Показанията на кв.К, съдът намира, че съответстват и на съобщеното от свидетелката Г, която макар че не може да посочи с точност през коя година е поставена оградата на имота от “П 2007” ЕООД, тя свързва това събитие с извършено през 2013 г. заснемане. Ето защо настоящият състав приема, че след изгубване на владението през 2012 г., ответникът е възстановил същото година по-късно - през 2013 г. Съдът не кредитира показанията на св.Б досежно момента, до който е била позиционирана на място поставената от ищцата и останалите наследници на Д К ограда, тъй като те остават изолирани от съобщеното от останалите свидетели.

В същото време, от разпита на свидетелите по настоящето дело не се установи ищцата или нейните наследодатели да са установили отново владение, след загубването му през 2013 г. Няма данни и за предприети действия, кореспондиращи с изчерпателно изброените в чл.116 от ЗЗД, които са в съС.ие да прекъснат започналата да тече през 2013 г. нова кратка придобивна давност в полза на “П 2007” ЕООД. С оглед на това, съдът намира, че тя е изтекла най-късно в края на 2018 г., когато е изминал 5-годишният срок по чл.79, ал.2 от ЗС. Приложението на кратката придобивна давност настоящият състав извежда от наличието на предпоставките по чл.70, ал.1 от ЗС и въведената в чл.70, ал.2 от ЗС приумпция. Действително, в повечето случаи, в които ищецът носи тежестта да докаже знание на ответника, той не разполага с преки доказателства за този релевантен факт, поради което е допустимо това установяване да се осъществи чрез верига от косвени доказателства (индиции), които съдът следва да подложи на съвкупна преценка при постановяване на решението си. Добросъвестността при владението сама по себе си предполага субективна представа (знание), че праводателят на владелеца не е бил носител на вещното право и то към момента на сключване на транслативния договор, поради което е ирелевантен фактът дали владелецът обективно е могъл да разбере и дали в действителност е разбрал това в един по-късен момент. В настоящето производство не се събраха нито преки, нито косвени доказателства, че ответното дружество е имало каквато и да е представа

към 27.08.2007 г., респ. към 23.02.2009 г. /датата на възстановяване на собствеността на наследодателя на ищцата/, че праводателите му не са собственици на процесния имот.

По така изложените съображения съдът намира, че макар, че ищецът установи придобие на право на собственост върху процесния имот на заявеното правно основание, в последствие той го е изгубил, като спорната реална част е придобита от ответника "П 2007" ЕООД на основание добросъвестно давностно владение, упражнявано в периода от 2013 г. до 2018 г., а и към завеждане на делото.

С оглед на това ревандикационният иск следва да бъде отхвърлен изцяло.

Предвид изхода на спора, единствено на ответното дружество следва да бъдат присъдени разноски. От страна на пълномощника му е представен списък по чл.80 от ГПК /л.595 от делото/. След запознаване с последния и с приложените по делото платежни документи, съдът констатира, че вписаните разходи са реално извършени и следва да бъдат присъдени в пълния им заявен размер.

Водим от горното, съдът

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ иска на С. Ф. Г., ЕГН *****, с адрес гр.С., ж.к.Д бл...., насочен срещу „П 2007" ЕООД, ЕИК, със седалище и адрес на управление: гр. С., п.к. 1517 р-н П, ж.к. С река, ул."В" бл...., за осъждане на ответника да предаде ищцата в качеството ѝ на собственик на **1/4 идеална част** владението върху следния недвижим имот, а именно: реална част с площ от **465 кв.м.**, очертана с цифри на комбинирана скица за пълна или частична идентичност, съгл. чл. 16 ал. 3 от ЗКИР, издадена на 03.12.2013г. от „Г 93" ЕООД, **от поземлен имот с идентификатор ...**, съгласно скица на поземлен имот №../08.11.2013г. на СГКК гр.С., по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № .../06.03.2009 г. на изпълнителният директор на АГКК, с адрес на поземления имот: гр. С., район М, ж.к. М 1, ул."Д Д" № 2, целият с площ от 489 кв.м. с трайно предназначение на територията: урбанизирана, при съседи на имота: ... част от ..., ..., която реална част по документи за възстановяване представлява част с площ 465 кв.м. от поземлен имот № ... от кадастрален план от 1939г., целият с площ от 878 кв.м., находящ се в строителните граници на гр. С., местност „Д - Г", при граници по решение за възстановяване Й М, от две страни М И и м. Г, попадащ съгласно ПУП на гр. С., ж.к. М 1, одобрен със Заповед № ../25.05.1988г. на гл.архитект на С. в УПИ IV, квартал 21, при съседи: от три страни улици, УПИ

ОСЪЖДА С. Ф. Г., ЕГН *****, с адрес гр.С., ж.к.Д бл...., да заплати на „П 2007" ЕООД, ЕИК, със седалище и адрес на управление: гр. С., п.к. 1517 р-н П, ж.к. С река, ул."В" бл...., сумата от 2900.00 лв., представляваща направени от ответника разноски по делото съобразно изхода му.

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

Съдия при Софийски районен съд: _____