

# РЕШЕНИЕ

№ 669

гр. Варна, 01.03.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**РАЙОНЕН СЪД – ВАРНА, 19 СЪСТАВ**, в публично заседание на първи февруари през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Кристиана Кръстева

при участието на секретаря Теодора К. Кирякова  
като разглежда докладваното от Кристиана Кръстева Гражданско дело № 20213110107502 по описа за 2021 година

за да се произнесе, взе предвид следното:

Производството по делото е образувано по предявен от В. И. К., ЕГН \*\*\*\*\* с адрес гр. Варна, ул. "С.П.В. №..", вх.Г **срещу** Община Б. с адрес гр. Б. ул. „Ц.С.В.... иск с правно основание чл. 124, ал.1 ГПК за приемане за установено в отношенията между страните, че ответникът не е собственик на **933кв.м. ид.част** от имот, представляващ ПИ с настоящ идентификатор ..... /по действащия план на гр. Б. одобрен със Заповед № ..... на Изп. Директор на АГКК/ и с предходен иднетификатор ....., находящ се в гр. Б. м - ст С., целият с площ от 10725кв.м, при граници на имота – път, имот с идентификатор ....., имот с идентификатор ..... и имот с идентификатор .....

**Исковата претенция се основава на следните фактически твърдения изложени от ищеца в исковата и уточняваща я молба:** С договор за покупко- продажба по НА №../2010г. ищецът придобил собствеността върху място в гр.Б. м-ст С. с площ от 10725кв.м. Така придобитият имот бил регулиран чрез Заповед ..... на Кмета на гр. Б. с която бил одобрен проект на ПУП-ПРЗ и за имота бил определен иднетификатор ..... Твърди, че от 2010г. до настоящия момент владеел целия имот с площ от 10725кв.м. В началото на 2020г. осигурил финансиране на строителство за изграждане на винарна, като то следвало да започне през лятото на същата година. Когато посетил имота установил, че значителна част от него била завзета от ответника за изграждане на път. Строежът бил част от уличната мрежа на града – имало построени тротоари, улично осветление и била нанесена маркировка. Твърди, че този път не съществувал при закупуването на имота, като също така до 2019г. в имотът не са извършвани никакви строителни дейности. След извършена справка ищецът установил, че строителният обект е нанесен в действащата кадастрална карта с нов идентификатор 03719.502.6077, изграден с пари от евро фондове. В същото време имотът му, отразен в кадастралната карта бил променен съществено – отбелязан бил с нов иднетификатор ..... и с редуцирана площ от 9732кв.м. Твърди, че извършените промени с имотът му провалят неговите бизнес планове. Сочи, че ответникът е знаел, че имотът в който се извършва строителство е частна, а не общинска собственост. Твърди, че не е

издавана заповед по чл.25 ал.2 от ЗОС, респ. не е провеждана процедура по 25 ал.1 ЗОС. Сочи, че продължава да заплаща данъци за целия имот. От 01.03.2006г. липсвал ПУП – ПРЗ за промяна предназначението имотът му или на част от него в „стрителство на път“. Не бил уведомяван за такъв план и съотв. е лишен от правото си да го обжалва. С тази колизия на права обосновава и правния си интерес от търсената защита. Искането е за уважаване на исковата претенция и присъждане на разноски.

**В срока по чл. 131 ГПК** ответникът оспорва иска като недопустим и неоснователен и моли за неговото отхвърляне. Твърди, че отразяването на поземлен имот № ..... (идентичен с ПИ 000429 и ПИ 000751), в землището на гр. Б. като ПИ с идентификатор ....., по КККР на гр. Б. м. С., в кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Б. е станало със Заповед за одобрение на КККР № ..... на изпълнителния директор на Агенцията по кадастър, геодезия, картография и кадастър (АГКК), с която е приета кадастралната карта и кадастралните регистри за землището на гр. Б.. Уведомлението по приемането на КККР било обявено в брой №106/23.12.2014г. от Държавен вестник, стр. 144 и на официалната интернет страница на АГКК в раздел начало / обяви по процедури на кадастрална карта и кадастрални регистри, на дата 23.12.2014г. Твърди се, че с писмо с изх. №9400-246-/4/24.08.2020г. Община Б. е изпратила до Общинска служба по „Земеделие" - Варна писмо за предоставяне на пълна информация и картен материал, за всички възстановени имоти, които образуват ПИ № ..... в землището на гр. Б.. В отговор, с изх. №.....г., Общинска служба по „Земеделие" - Варна приложила история на имота към 04.09.2020г. от Регистър на земеделски земи и гори за землище гр. Б. в който имотът бил отразен с площ на имота от 9 731кв.м. Сочи, че скицата на имот №..... в землището на гр. Б. №Ф00241/11.03.2010г., приложена при изповядването на сделката, била издадена от Общинска служба по земеделие-Варна, компетентният орган, чиято дейност към датите на издаването на скицата за ПИ №..... (11.03.2010г.) и изповядването на сделката (23.03.2010г.), е включвала поддържането на картата на възстановената собственост и издаването на скици. По време на изповядване на сделката, към дата 23.03.2010г. за град Б. били действащи Кадастрално регулационният и застроителен план на гр. Б. утвърден със Заповед № 159/27.04.1990г. на Председателя на Общински народен съвет-гр. Б. и застроителен и регулационен план на квартал „М.", утвърден със Заповед № 80/07.03.2000г. на Кмета на Община Б.. Проектът за изменение на ЗРП на кв. М. , гр. Б. бил обявен със съобщение в местна кабелна телевизия - с писмо с изх. № ТСУ-9200-/3/-12.01.1999г., във вестник Народно дело от 18.01.1999г. и чрез уведомление относно издадената заповед № 80/07.03.2000г., обявено в брой №21/17.03.2000г. на Държавен вестник. Сочи, че с решение №14/24.07.2015г. била открита процедура за възлагане на обществена поръчка с предмет „изготвяне на работен проект по част „Пътна" на с. Страшимирово" и „изготвяне на работен проект по част „Пътна" на гр. Б. - кв. Акации и кв. М.". Твърди, че е издадено разрешение за строеж №28/21.06.2018г. от Главния архитект на Община Б. влязло в сила на 10.07.2018г. Сочи, че процедурата, съпътстваща издаването на разрешителните документи, е извършена съобразно действащите към момента на проектиране и издаване на разрешение за строеж на обекта Кадастрално регулационният и застроителен план на гр. Б. утвърден със Заповед № 159/27.04.1990г. на Председателя на Общински Народен съвет-гр. Б. Застроителен и регулационен план на квартал „М.", утвърден със Заповед № 80/07.03.2000г. на Кмета на Община Б. и приетата със Заповед № РД-18-31/05.05.2015г. на Изп. Директор на АГКК за одобряване и приемане на Кадастрална карта и кадастрални регистри за землището на гр. Б.. Твърди, че при издаването на скицата към датата на сключване на договора за покупко - продажба от ищеца, „Общинска служба по земеделие " - Варна, не е отразила действащите застроителни и регулационни планове на гр.Б.. Сочи се, че с приемането на Кадастрална карта и кадастрални регистри за землището на гр. Б. одобрени със Заповед № РД-18-31/05.05.2015г. на Изпълнителния Директор на Агенцията по кадастър, геодезия, картография и кадастър (АГКК) са били отразени одобрените застроителни и регулационни планове на град Б..

Изграденият общински път бил съобразен с действащата КKKP за територията на гр. Б.. Във връзка с горното сочи, че не е провеждана отчуждителна процедура за спорната ид. част от имота поради липса на основание и необходимост, тъй като всички проекти по изграждане на пътя са били съобразени с действащите планове на населеното място и поземлен имот с идентификатор ..... по КKKP на гр. Б. бил с площ от 9732кв.м. Искането е за отхвърляне на исковата претенция и присъждане на разноски.

В хода на проведеното по делото съдебно заседание, ищецът чрез пр. си представител поддържа исковата си молба, а ответникът чрез нарочна молба поддържа, изложеното становище в отговора си.

Съдът, като взе предвид събраните по делото доказателства, съобрази становищата на страните и въз основа на приложимия закон, намира за установено следното от **фактическа и правна страна**:

Предявен е отрицателен установителен иск за собственост с правно основание чл. 124, ал.1 ГПК.

В казуса ищецът твърди собственически права върху имот, целият с площ от 10725кв.м. въз основа на договор за покупко – продажба, обективиран в НА ..... том. I, рег.№ 1495, дело №..... на нотариус с рег. .... и район РС-Варна.

Искът е допустим. С ТР 8/2012г. на ОСГК на ВКС се прие, че интерес от отрицателния установителен иск за собственост може да е налице, когато ищецът заявява самостоятелно право върху вещта, както и при конкуренция на твърдяни от двете страни вещни права върху един и същ обект, като с него могат да се защитават и фактически състояния. Затова, при отрицателния установителен иск за собственост и други вещни права, ищецът следва да докаже твърденията, с които обосновава правния си интерес, т.е. фактите от които произтича неговото защитимо право. Производството би било недопустимо само в случай, че ищецът извежда правния си интерес от твърдения, които не включват притежаване на самото спорно право, което той отрича на ответника. В казуса спорът е досежно 933кв.м. ид.част от ПИ с настоящ идентификатор ..... /с предходен идентификатор ...../ находящ се в гр. Б. м - ст С..

Съобразно разпределението на доказателствената тежест, ищецът дължи доказване твърденията си, с които обосновава правния си интерес от търсената защита, а именно наличието на твърдяното право върху имота на соченото основание - договор за покупко – продажба в съответните граници и оттам, че твърдяното от ответника право не е възникнало. В доказателствена тежест на ответника е, да установи че изграденият общински път е съобразен с действащата КKKP за територията на гр. Б..

Съобразно ангажираните по делото писмени доказателства се установява, че: С договор за покупко – продажба от 23.03.2010г., обективиран в НА ..... том. I, рег.№ 1495, дело №..... на нотариус с рег. .... и район РС-Варна, ищецът е придобил недвижим имот с площ от 10725кв.м. в м-ст С., с идентификатор ....., находящ се в землището на гр. Б..

Със заповед №159/27.04.1990г., издадена от председател на Община Б. на осн. чл.75 ППЗТСУ е одобрен кадастрално регулационния и застроителен план на гр. Б..

С писмо с изх.№.....г. на Община Б. ищецът е уведомен в отговор на жалба с вх. №9400-246/1/04.08.2020г., че със заповед за одобрение КKKP №..... на ИД на АГКК е приета кадастралната карта и кадастралните регистри на землището на гр.Б..

С писмо с изх.№.....г. на ОСЗ - Варна, Кмета на Община Б. е уведомен, че няма данни и история за възстановяване на имоти образуващи ПИ ..... по КВС.

Със заповед №80/07.03.2000г. на Кмета на Община Б. и на осн. чл.6 т.7 ЗГСУ е одобрено изменение на застроителния и регулационен план на кв.139 и 140 в гр.Б..

С разрешение за строеж №80/21.06.2018г. на гл.архитект на Община Б. е разрешено

на Община Б. да извърши строителство на строеж „изграждане и рехабилитация на улична мрежа на гр. Б. кв. “М.“ с обща дължина 1258м.

С оглед изясняване на спора от фактическа страна и изследване на релевантни за изхода му обстоятелства, в хода на делото са ангажирани специални знания посредством проведената СТЕ, която съдът кредитира в цялост, като неоспорена от страните, в заключението си по която вещото лице установява следното:

При съставянето на нот. акт №61/2010г. е описана скица № Ф00241/11.03.2010г., издадена от ОСЗ Варна. За имот ПИ ..... е бил в сила ПУП-ПРЗ, одобрен със Заповед № 117/01.03.2006г. на Кмета на Община Б.. Площта на имота по КВС е 10724 кв.м. Основа от плана по КВС е послужил за изработване на ПУП-ПРЗ, одобрен през 2006г. Имот ..... е бил част по КВС на землището на гр. Б. преди изработването на ПУП-ПРЗ за него, одобрен през 2006г. Бил е земеделска територия и се поддържал от ОСЗ, като част КВС. След одобрението на ПУП-ПРЗ през 2006г. и решение № 5 от 07.06.2006 г. на ОДЗГ-Варна, е трябвало да се отрази промяната. Като вероятна причина защо не е сторено това експертът е пояснил, че за част от територията на имот №444, находящ се в м-ст. „С.“, е действал ЗРП от 2000г., която част по предвиждане на плана от 2000г. е определена в основната си част за улица. През 2015г. е открита процедура на обществена поръчка по изготвяне по част Пътна за обекти в с. Страшимирово и гр. Б.. Сключен е договор за проектиране от 24.11.2015 г. и впоследствие е издадено Разрешение за строеж № 28/21.06.2018 г. на Гл. архитект на Община Б.. След извършени строителни дейности е издадено Удостоверение за въвеждане в експлоатация № 8/05.10.2021г. за обект: „Изграждане и рехабилитация на улична мрежа на гр. Б. кв. М.“ с обща дължина 1258 м. Експертът посочва категорично, че процесният имот е бил земеделска земя и не е бил включван в строителни граници, съгласно действалите планове на населеното място. С предвиждането на изменението на плана от 2000г. се включва част от него. С ПУП-ПРЗ за ПИ ....., одобрен през 2006 г. на Кмета на Община Б. и решение № 5 от 07.06.2006г. на ОДЗГ-Варна за промяна на предназначението на земеделска земя за неземеделски нужди се установява, че това не е отразено в действащите планове, както и в одобрената кадастрална карта през 2015 г. за територията.

Предвид така установеното от фактическа страна, **СЪДЪТ** формулира следните изводи от **правна страна**:

При действието на чл. 22 от ЗТСУ /отм./, ЗРП с който се отчуждават имоти за държавни и обществени нужди няма пряко отчуждително действие доколкото е предвидена специална процедура, вкл. обезщетяване на собствениците. За настъпване на вещно – правно действие ЗТСУ е предвиждал влязла в сила заповед на компетентен орган за отчуждаването по реда на чл.95 от ЗТСУ /отм./ и респ. обезщетяване на отчуждения собственик. При липсата на тези две предпоставки, които не са налице в настоящия казус, не се поражда вещно – правно действие и въз основа на ЗРП от 2000г., с предвиждане част от територията на имот №444 в основната му част за улица, Общината не е станала собственик на процесната. ид.част от 933кв.м. /в този см. решение №227/28.06.2010г. по гр.д. 735/2009г. , I г.о. ВКС/

По отношение на действащия ЗУТ: в чл.205 – чл.209 са предвидени условията за принудително отчуждаване на недвижими имоти на физически и юридически лица и обезщетяването им за тях. Такова отчуждаване се извършва само по реда на Закона за държавната собственост /ЗДС/, и Закона за общинската собственост /ЗОС/ - чл.205 от ЗУТ, само за задоволяване на такива държавни/общински нужди, които не могат да бъдат задоволени по друг начин – чл.32 от ЗДС, чл.21 от ЗОС, само въз основа на влезли в сила подробни устройствени планове – чл.205 от ЗУТ, чл.24 от ЗОС и чл.32 от ЗДС, и само за обекти – публична собственост на държавата и общините, в т.ч. за изграждане и реконструкция на транспортната техническа инфраструктура, преустройство на транспортно-комуникационни мрежи и съоръжения – пътища, улици, площади и др. –

чл.205 от ЗУТ. Отчуждителната процедура се провежда по предвидения от ЗУТ ред, като отчуждителния ефект настъпва от деня на изплащане на паричното обезщетение или обезщетяването с друг равностоен имот /чл.209 ал.3 от ЗУТ, чл.30 от ЗОС, чл.39 от ЗДС/. Съгласно чл.16 ал.1 от ЗУТ с подробен устройствен план /ПУП/ за територии с неурегулирани поземлени имоти се определят необходимите площи за изграждане на обектите на социалната инфраструктура – публична собственост, и на общите мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура, като за осъществяване на тези предвиждания с влизането в сила на плана собствениците на недвижими имоти прехвърлят в полза на общината не повече от 25% от площта на имотите си, определена с плана. Това прехвърляне не е безвъзмездно, защото по силата на чл.16 ал.4 от ЗУТ в тези случаи на всеки собственик на недвижим имот общината определя равностоен урегулиран имот, което се установява с решение на комисия по чл.210 от ЗУТ.

Налага се извод, че е предвидена особена отчуждителна процедура за обекти – публична собственост, в т.ч. за обезщетяване, което следва да се извърши със заповед на кмета на общината по чл.16 ал.5 от ЗУТ, и за момента на настъпване на отчуждителния ефект. Поради липсата на извършена отчуждителна процедура, следва да се приеме, че Община Б. не е станала собственик на спорните 933кв.м.ид.ч. от ПИ с настоящ идентификатор ..... По делото се установи, че част от процесния имот действително е бил предвиден за улица със ЗРП от 2000г., но както се установи по – горе към него момент ЗТСУ /отм./ няма пряко отчуждително действие. Не е спазена и проведена процедура и по чл.16 от ЗУТ, поради което Общината не е придобила собствеността върху спорната реална част, поради което ищецът се явява изключителен собственик на ПИ с настоящ идентификатор ..... /по действащия план на гр. Б. одобрен със Заповед № ..... на Изп. Директор на АГКК/ и с предходен идентификатор ....., целият с площ от 10725кв.м.

Поради изложеното предявеният иск е основателен и подлежи на уважаване.

На основание чл. 78, ал. 1 ГПК и в съответствие с направеното искане, в полза на ищеца се дължат разноски за производството, съобразно представените доказателства за извършването им, чиито размер възлиза на общо 2618,17лева, от които: 118,17лева - за заплатена ДТ, 500лева - депозит за вещо лице и 2000лева адв. възнаграждение съгласно представения договор за правна защита и съдействие. Възражението на ответника за прекомерност на претендираното адвокатско възнаграждение, направено по реда на чл.78, ал.5 ГПК, съдът счита за неоснователно при съобразяване с правната и фактическа сложност на делото, пр.активност на пр.представител в многобройно проведените о.с.з. В заключение направените разноски следва да се присъдят в цялост.

Мотивиран от така изложените съображения, Варненски районен съд

## РЕШИ:

**ПРИЕМА ЗА УСТАНОВЕНО** в отношенията между В. И. К., ЕГН \*\*\*\*\* с адрес гр. Варна, ул.“ С.П.В. №.., вх.Г и Община Б. гр. Б. ул. „Ц.С.В...., **че ответникът Община Б. не е собственик на 933кв.м. ид.част** от ПИ с идентификатор ..... /по действащия план на гр. Б. одобрен със Заповед № ..... на Изп. Директор на АГКК/ и с предходен идентификатор ....., находящ се в гр. Б. м - ст С., целият с площ от 10725кв.м, при граници на имота – път, имот с идентификатор ....., имот с идентификатор ..... и имот с идентификатор ....., **на основание чл.124 ГПК.**

**ОСЪЖДА** Община Б. с адрес гр. Б. ул. „Ц.С.В.... **ДА ЗАПЛАТИ** на В. И. К., ЕГН \*\*\*\*\* сумата от **2618,17лева**, представляваща реализирани пред настоящата инстанция съдебно – деловодни разноски, **на основание чл. 78, ал.1 ГПК.**

**РЕШЕНИЕТО** подлежи на въззивно обжалване пред Варненски окръжен съд, в двуседмичен срок от връчването му страните.

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