

РЕШЕНИЕ

№ 65

гр. Чепеларе, 14.12.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – ЧЕПЕЛАРЕ в публично заседание на шестнадесети ноември през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Славка Гемишева

при участието на секретаря Нина Горялова
като разгледа докладваното от Славка Гемишева Гражданско дело №
20225450100178 по описа за 2022 година

Съдът е сезиран с искова молба от Ф.Ф.Д. с ЕГН ***** с адрес гр.Д., ул. „*****“ №** срещу ответника В. Ф. П. с ЕГН ***** с адрес гр.Д., ул. „*****“ №**, с която е предявен иск с правна квалификация по чл.109 от ЗС да бъде осъден ответника да преустанови неоснователните действия, с които пречи на ищеца да упражнява правото си на собственост върху поземлен имот с идентификатор 23025.502.*** по одобрените КККР на гр. Д., област С., с площ от 1036 кв.м., с административен адрес гр.Д., ул. „*****“ №**, ведно с построените в него жилищна сграда с идентификатор 23025.502.***.1, със застроена площ 94 кв. м, сграда с идентификатор 23025.502.***.3, със застроена площ 22 кв. м, сграда с идентификатор 23025.502.***.4 със застроена площ 47 кв. м, и постройка на допълващото застрояване с идентификатор 23025.502.***.5 със застроена площ 3 кв. м., като премахне дървата и другите вещи поставени в частта от поземлен имот с идентификатор 23025.502.***, с площ 183 кв.м., която е била реална част от съществуваща улица, идентична с поземлен имот с проектен идентификатор 23025.502.*** с площ 153 кв.м. и поземлен имот с проектен идентификатор 23025.502.*** с площ 30 кв.м., като възстанови отпреди съществуващото положение за свободно преминаване през улицата и в бъдеще да се въздържа от извършване на каквито и да е действия пречатващи транспортния подход към имота на ищеца.

Ищецът основава исковата си претенция на следните фактически твърдения: Твърди, че е собственик на поземлен имот с идентификатор 23025.502.*** по одобрените КККР на гр.Д. с административен адрес гр.Д., ул. „*****“ №**, с площ от 1036 кв.м. ведно с построените в него сграда с идентификатор 23025.502.***.1, със застроена площ 94 кв. м, сграда с идентификатор 23025.502.***.3, със застроена площ 22 кв. м, сграда с идентификатор 23025.502.***.4 със застроена площ 47 кв. м, и постройка на допълващото застрояване с идентификатор 23025.502.***.5 със застроена площ 3 кв. м., съгласно нотариален акт за покупко – продажба на недвижими имот с рег.№151, том 1, рег.№1537, дело №121/16.05.2009 год. по описа на Нотариус З.И. с рег.№***.

Ответникът е собственик на съседния поземлен имот идентификатор 23025.502.*** по одобрените КККР на гр. Д., с административен адрес: гр. Д.. ул. “*****” №***, с площ от 884 кв.м, с номер по предходен план: ***, ведно с построените в имота: сграда с идентификатор

23025.502.***.1 с предназначение: друг вид сграда за обитаване и сграда с идентификатор 23025.502.***.2 с предназначение: селскостопанска сграда/ с предходния идентификатор на поземления имот е 23025.502.***/. Имота е придобит от ответника В. Ф. П. чрез покупко-продажба от Ф.А.П. и Ф.А.П., извършена с нотариален акт вх. рег. № 645 от 24.06.2020 г., акт том № 52, том № 3 от 2020 г. по описа на СВп при РС гр. Д.. Праводателите на ответника са придобили 183 кв.м. от посочения по-горе имот по силата на сключен между тях и Община Д. окончателен договор за покупко-продажба на общински имот от 12.04.2018 година, на основание чл. 36, ал.1, т.2 от ЗОС във връзка с чл.54, ал.1 ,т.2 от НПРОИ и чл. 15, ал.3 и ал.5 от Закона за устройство на територията и Решение №502/30.11.2017 год. на Общински съвет Д.. Съгласно договора Община Д. е продала на Ф.А.П. и Ф.А.П., следните имоти: 1) реална част с площ от 153 кв.м. от поземлен имот с проектен имот идент. №23025.502.****, съгласно скица - проект №15-190562-28.03.2018 г. на СГКК, изменяща КК на гр.Д., одобрена със Заповед №РД-18-35/15.06.2010 година на ИД на АГКК с трайно предназначение урбанизирана и НТП - второстепенна улица, при съсед: поземлен имот с идент. №23025.126.**; поземлен имот с идент. №23025.502.***; проектен имот с идент. №23025.502.***; проектен имот с идент. №23025.502.****; проектен имот с идент. №23025.502.****, като площта се отнема от имот с идент. №23025.502.**** и от площ 3282 кв.м. става с площ от 3 129, и 2) реална част с площ от 30 кв.м. от поземлен имот с проектен имот идент. №23025.502.***, съгласно скица - проект №15 - 190494-28.03.2018 г.на СГККК, изменяща КК на гр.Д., одобрена със Заповед №РД-18-35/15.06.2010 година на ИД на АГКК с трайно предназначение - урбанизирана и НТП - ниско застрояване (до 10 м) , при съседни идентификатори: поземлен имот с идент.№ 23025.126.**; поземлен имот с идент. № 23025.502.***; проектен имот с идент. 23025.502.****; проектен имот с идентификатор 23025.502.****; проектен имот с идент.№ 23025.502.****, като площта се отнема от имот с идент. 23025.502.**** и от площ 229 кв.м. става с площ от 199.

Имотите по т.1 и т.2 представлявали част от улица „****“ в гр.Д., преминаваща между двата поземлени имота – неговия и на праводателите на ответника. След продажбата им ответника складираше материали и дърва, като сега било невъзможно да се осъществи транспортен достъп до собствения на ищеца имот с идентификатор 23025.502.***, който подход, разположен южно на имота му, след продажбата останал с широчина от 1,5 м. Обяснява, че транспортният достъп до имота му е необходим с цел осигуряване влизането вътре в имота на селскостопанска техника - трактор за обработка на дворното място, разположено на юг от жилищната сграда, също така багер за извършване на изкопни работи и за прибиране собствения му автомобил. Твърди, че освен поставените дърва на границата на имота пред входа за неговия имот се паркирали автомобилите на ответника и семейството му нарочно, за да не може да има транспортен достъп. Ищецът сочи, че това е единствения му достъп до имота с автомобил, тъй като макар имота му да граничи на север с улица „****“, то поради голямата денивелация от тази страна е невъзможен транспортния достъп, а е единствено пешеходен.

Твърди се, че извършената покупко-продажба на посочените части от улицата не се основавала на изменение на ПУП-ПР на основание чл.15, ал.3 и 5 ЗУТ, и което било недопустимо, тъй като не касало промяна на граници между урегулирани поземлени имоти. При липса на основание за изготвяне на ПУП-ПР по чл.15, ал.3 и 5 ЗУТ, е налице и липса на основна предпоставка, за да се приложи нормата на чл. 36, ал. 2 ЗОС. По тези съображения твърди, че сключеният окончателен договор за покупко-продажба на недвижим имот от 12.04.2018 година, между ОБЩИНА Д. и праводателите на ответника Ф.А.П. и Ф.А.П. е нищожен на основание чл.26 ал.1 ЗЗД поради противоречие с разпоредбата на чл.3, ал.2 ЗОС вр с чл.6 ал. 1 ЗОС и чл.36 ЗОС. Улица „****“ е второстепенна улица и е публична общинска собственост, като нейното предназначение да задоволява обществени нужди като улица не са отпаднали, за да бъде обявена от общинския съвет за частна общинска собственост. Освен това било налице противоречие и с разпоредбата на чл.19 вр. с. чл. 200 ЗУТ, тъй като отделените и продадени части от улицата не представляват самостоятелно обособени имоти или придаваеми по плана части, с които може да се извършват сделки.

На база на твърденията му за нищожност на сделката моли съдът да се произнесе по иска по чл.109 ЗС и осъди ответника да преустанови действията си, с които ограничава достъпа до имота на ищеца. В уточнителна молба сочи, че правото на собственост на ответника има значение в

случая само дотолкова, доколкото той има основание да упражнява правомощията си като собственик върху процесния имот, закупен от Община Д. и представляващ обществен път и този въпрос не е предмет на исковата претенция, а съдът следва да се произнесе само в мотивите си и обоснове основателността на негаторния иск.

От ответникът е постъпил отговор на исковата молба, в който се оспорват твърденията за нищожност на окончателния договор за покупко – продажба на недвижим имот от 12.04.2018 год. между Община Д. от една страна и Ф.А.П. и Ф.А.П. от друга страна. Договорът за покупко - продажба на недвижим имот, сключен на 24.06.2020 година, обективиран в НА № 31, том II, рег.№ 2283, дело № 217 от 2020 година на Нотариус Ц.П. рег. № *** на НК, с район на действие Районен съд-Д. сключен между Ф.П. и Ф.П. като продавачи, е действителен. Продавачите в лицето на Ф. и Ф.П. се легитимират като собственици на процесните части, представляващи част от ПИ с идентификатор 23025.502.***, с площ 884 кв.м., като са записани на тяхно име въз основа на НА № 141, том I, рег.№ 271, дело № 102/208 г. и Договор № 66, том 2, рег.№ 452/17.04.2018 г. С Договор за покупко- продажба на общински имот от 12.04.2018 г., вписан в Служба по вписвания с № 66/17.04.2018 год. Ф.П. и Ф.П. се легитимират като собственици на реална част от 153 кв.м. от имот с проектен идентификатор 23025.502.*** /съставен Акт за частна общинска собственост № 2195/12.04.2018 г. с указан начин на трайно ползване – второстепенна улица/, която площ се отнема от имот с идентификатор 23025.502.**** и реална част с площ 30 кв.м. от имот с идентификатор 23025.502.*** /съставен Акт за частна общинска собственост № 2196/12.04.2018 г./, с указан начин на трайно ползване-ниско застрояване, която площ се отнема от имот с идентификатор 23025.403.****.

С решение № 421 по Протокол № 29/30.06.2017 г. на Общински съвет - Д. е възложено изработването на ПУП за преотреждане на улица между имот *** и о.т.*** на ул. "*****" - активна свлачищна зона, като имота се отрежда за поставяне на преместваеми съоръжения, касае ПИ с идентификатор 23025.502.*** т.е. процесният имот, който ПУП е влязъл в сила на 31.07.2017 г., съгласно Констативен протокол от 31.07.2017 г. Отреждането на Общия устройствен план на гр.Д. приет с Решение № 666/20.12.2018 г. за тази територия е за озеленяване, отбелязано на плана с 2/Оз, т.е. не е допуснато нарушение на процедурата така както се твърди в исковата молба. С посоченото Решение е налице одобряване на ПУП по смисъла на чл.129, ал.3 от ЗУТ, поради което така направеното твърдение в исковата молба е невярно и исковата претенция неоснователна и недоказана и моли да бъде отхвърлена.

Оспорва се искът по чл.109 от ЗСоб като неоснователен. Твърди, че ответника е собственик на целия ПИ и в него може да разполага свои вещи и материали така както намери за добре. Ищецът Ф. Д. на два пъти е правил постъпки пред Община Д. да му бъде учредено право на преминаване през имота на праводателите на ответника, но и двата пъти жалбата е оставена без уважение, тъй като за ищеца съществува друга възможност да обслужва имота си с товарен автомобил и селскостопанска техника /адм.д.№ 446/2019 г. и адм.д.№ 294/2020 година по описа на Адм.съд-Смолян/. С оглед на това счита исковата претенция за неоснователна и недоказана и моли да бъде отхвърлена.

По молба на ответника по реда на чл.219 ал.1 от ГПК в качеството на трето лице – помагач е конституирана Община Д., ЕИК *****, представлявана от кмета на общината Е.Р..

В съдебно заседание исковата молба се поддържа от пълномощника на ищеца адв.Б. М., внесена е и писмена защита в подкрепа на предявения иск.

В съдебно заседание ответника се представлява от адв.Б. П., която оспорва иска като неоснователен.

Третото лице – помагач Община Д. не изпраща процесуален представител и не взема становище.

Съдът, след като обсъди събраните по делото доказателства, поотделно и в тяхната съвкупност и с оглед изявленията на страните, намира от фактическа страна следното:

По делото не е спорно, че ищецът Ф. Д. е собственик на поземлен имот с идентификатор 23025.502.*** по одобрените КККР на гр.Д. с административен адрес гр.Д., ул. „*****“ №**, с площ от 1036 кв.м. ведно с построените в него сграда с идентификатор 23025.502.***.1, със

застроена площ 94 кв. м, сграда с идентификатор 23025.502.***.3, със застроена площ 22 кв. м, сграда с идентификатор 23025.502.***.4 със застроена площ 47 кв. м, и постройка на допълващото застрояване с идентификатор 23025.502.***.5 със застроена площ 3 кв. м., което се установява и от предственият по делото нотариален акт за покупко – продажба на недвижими имот с рег.№151, том 1, рег.№1537, дело №121/16.05.2009 год. по описа на Нотариус З.И. с рег.№***.

С решение №421, т.3, взето с Протокол №29/30.06.2017 год., Общински съвет – Д. е възложил на Кмета на Община Д. да изработи ПУП - ИПР за преотреждане на улица между имот №*** и о.т. *** на ул. „*****“ в гр.Д. – ативна свлачищна зона и имота да се отреди за поставяне на преместваеми съоръжения.

Във връзка с горното решение Община Д. възложила на „*****“ ЕООД да изготви скица проект на промяна на граници на имоти с идентификатори 23025.502.***, 23025.502.****, и 23025.502.****, която била представена през месец октомври 2017 год. от проектанта инж.Д.Г..

Община Д. възложила на лицензиран оценител да изготви експертна оценка на недвижимите имоти – частна общинска собственост, представляващи части от имоти с идентификатори 23025.502.****, и 23025.502.****, които били предвидени да се предадат към имот с идентификатор 23025.502.*** по КККР на гр.Д. (собственост на Ф.А.П. - праводател на ответника).

На 09.11.2017 год. Ф.А.П. подал заявление до кмета на Община Д. с вх. рег.№УТ-1299/09.11.2017 год., в което посочил, че във връзка с т.3 на Решение №421/30.06.2017 год. на Общински съвет – Д. и изготвена скица – проект за изменение на имотни граници, поискал да сключи предварителен договор за покупката на общинската част на имота. В тази връзка кмета на община Д. изготвил докладна записка до Общински съвет – Д. с изх.№УТ – 1326/16.11.2017 год., входирана в деловодството на общинския съвет с рег.№ ОбС-01-1018/16.11.2017 год., която била разгледана на заседание на ОбС и било взето решение №502/30.11.2017 год., за следното: 1) Общински съвет – Д. включва в Програмата за разпореждане с общинско имущество на Община Д. през 2017 год. – общинските части придаващи се към новообразувания имот №23025.502.*** с площ 183 кв.м. от имоти: №23025.502.**** и 23025.502.****; 2) Общински съвет – Д. дава съгласие за сключване на предварителен договор с Ф.А.П. от гр.Д. по реда на чл.15, ал.3 и ал.5 от ЗУТ; 3) Упълномощава Кмета на Община Д. да сключи предварителен договор с Ф.А.П. за продажбата на общинската част с площ от 183 кв.м., представляващи общински имот придаващ се към новообразувания имот 23025.502.***, кв.39 по изготвена скица – проект от лицензиран геодезист на пазарна цена 933 лева; 4) Упълномощава кмета на Община Д. да извърши всички необходими законосъобразни действия по т.1, 2 и 3, като след извършване на промяната в СГКК да сключи и окончателен договор.

На 23.12.2017 год. на основание чл.36, ал.1, т.2 от ЗОС във вр. с чл.54, ал.1, т.2 от НПРОИ, чл.15, ал.3 и ал.5 от ЗУТ и решение №502/30.11.2017 год. на ОбС – Д., бил сключен предварителен договор за покупко – продажба на общински имот между Община Д. от една страна като продавач и Ф.А.П. – от друга като купувач. Съгласно този договор продавачът се задължава да прехвърли на купувача правото на собственост върху части от общински имоти с идент. №23025.502.**** и 23025.502.**** с площ 183 кв.м., придаващи се към новообразувания имот с идентификатор 23025.502.*** по изработения проект, в кв.39 по плана на гр.Д..

На 19.03.2018 год. Ф.А.П. и Ф.А.П. подали заявление в СГКК – гр.Смолян заявление с вх. №01-97254/19.03.2018 год. за изменение на кадастралната карта на гр.Д., въз основа на което били изготвени скица – проект №15-190562/28.03.2018 год. за проектен имот с идентификатор 23025.502.***с проектна площ 153 кв.м. и скица – проект №15-190494/28.03.2018 год. за проектен имот с идентификатор 23025.502.*** с проектна площ 30 кв.м. По отношение на проектен имот с идентификатор 23025.502.***е посочено, че изменението засяга поземлени имоти, като 153 кв.м. се отнемат от поземлен имот 23025.502.****, с трайно предназначение – урбанизирана територия и НТП – За второстепенна улица, с адрес: ул. ****, гр.Д., собственост на Община Д.. По отношение на проектен имот с идентификатор 23025.502.*** е посочено, че изменението засяга поземлени имоти, като 30 кв.м. се отнемат от поземлен имот 23025.502.****, с трайно предназначение – урбанизирана територия и НТП – ниско застрояване, частна собственост, без данни за собствениците.

Община Д. актувала двата имота, за които били издадени скиците – проект, като за имот с проектен идент. №23025.502.*** бил съставен Акт за частна общинска собственост №**** от 12.04.2018 год. и същият бил вписан в Службата по вписванията – гр.Д. с вх. Рег.№452, дв.вх. №450, том II, акт №64/17.04.2018 год., а за имот с проектен идент. №23025.502.*** бил съставен Акт за частна общинска собственост №**** от 12.04.2018 год., вписан в Службата по вписванията – гр.Д. с вх. Рег.№453, дв.вх. №451, том II, акт №65/17.04.2018 год. И в двата акта за общинска собственост били посочени данните от СГКК – Смолян.

На 12.04.2018 год. на основание чл.36, ал.1, т.2 от ЗОС във вр. с чл.54, ал.1, т.2 от НПРОИ, чл.15, ал.3 и ал.5 от ЗУТ и решение №502/30.11.2017 год. на ОбС – Д., бил сключен окончателен договор за покупко – продажба на общински имот между Община Д. от една страна като продавач и Ф.А.П. – от друга като купувач, съгласно който продавачът прехвърлил на купувача правото на собственост върху двата имота с проектни идентификатори 23025.502.*** с площ 153 кв.м. и с идентификатор 23025.502.*** с площ 30 кв.м. Договора бил вписан в Службата по вписванията – гр.Д. под акт №66, дв. Вх.№452, том II, вх.№454/17.04.2018 год.

На 02.05.2018 год. назначена от кмета на общината комисия извършила фактическото предаване на продадените имоти на Ф.П., за което бил съставен протокол от същата дата, а със заповед №А-249/22.05.2018 год. на Кмета на Община Д. същите били деактувани и отписани от счетоводните книги.

Междувременно с нотариален акт №121, том I, рег.№604, дело №56 от 09.03.2018 год. по описа на Нотариус З.И. с рег. №*** по регистъра на Нотариалната камара на РБ, вписан в Службата по вписванията – Д. под дв. вх. рег.№271, акт №141, том I, дело №102 от 09.03.2018 год., Ф.А. П. и Ф.А.П. са били признати за собственици, в режим на СИО, на основание давностно владение на поземлен имот с идентификатор 23025.502.*** по КККР на гр.Д. с площ 701 кв.м., ведно с построените в имота сграда с идентификатор 23025.502.***.1, представляваща едноетажна сграда със ЗП 110 кв.м., и сграда с идентификатор 23025.502.***.2, представляваща двуетажна селскостопанска сграда със застроена площ 23 кв.м.

След извършено изменение в кадастралната карта имотите с идентификатори 23025.502.***, 23025.502.*** и 23025.502.*** били обединени в един имот с нов идентификатор 23025.502.*** с площ 884 кв.м., който на 24.06.2020 год. Ф.А. П. и Ф.А.П. продали на ответника, ведно с построените в него сгради с идентификатор 23025.502.***.1 с площ 110 кв.м. и сграда с идентификатор 23025.502.***.2 с площ 23 кв.м., за което е съставен нотариален акт №31, том II, рег.№2283, дело №217 от 24.06.2020 год. по описа на Нотариус Ц.П. с рег. №455 по регистъра на Нотариалната камара на РБ, вписан в Службата по вписванията – Д. под дв. вх. рег.№645, акт №52, том III, дело №221 от 24.06.2020 год.

На 30.05.2022 год. ответника В. П. подал до кмета на община Д. заявление за издаване на разрешение за изработване на ПУП за имот 23025.502.*** /л.76/, въз основа на което била издадена Заповед №К-313-1/09.06.2022 год., с която на ответника било разрешено да възложи изработването на ПУП и го внесе за одобряване. Същата била обявена на основание чл.124б ал.2 от ЗУТ. Със заповед №К-345-1/24.06.2022 год. на кмета на община Д. е одобрен ПУП – ПР за прилагане на първа регулация на ПИ 23025.502.***, като се регулира нов УПИ 502.**** в кв.39 с площ 884 кв.м. по имотни граници на поземления имот. Тази заповед е била обект на съдебен контрол по жалба на ищеца, във връзка с която било образувано адм. дело №341 по описа за 2022 год. на Административен съд – Смолян. С Определение №216/21.04.2023 год. АдмС – Смолян е оставил без разглеждане като недопустима жалбата на Ф. Д. срещу заповед №К-345/24.06.2022 год. на Кмета на Община Д., което е влязло в сила на 10.07.2023 год., след като с определение №7590/10.07.2023 год. по адм. дело №5587 по описа за 2023 год. на ВАС е оставено в сила определеното на АдмС – Смолян.

По делото са ангажирани гласни доказателствени средства чрез разпит на двама свидетели на страната на ищеца – М.Н. К. и К.М. А.. И двамата свидетели сочат, че ищеца не може да стига до имота си с автомобил. До преди три – четири години с кола спокойно се стигало до имота от едната му страна, където ищецът садял картофи, но от две - три години съседът му заградил част от пътя с железни тръби, на които има сложени ритловици и метална тел и там складира дърва, което препятствало достъпа на Д. до имота. Не можело да се стигне до имота нито с малък, нито с

голям автомобил. Разстоянието от имота на Д. до този на съседа било около един метър. От другата страна на имота било невъзможно да се влезе с автомобил тъй като било много стръмно. Св. К. сочи, че около десет дни преди разпита ходил да реже дърва на ищецът и към онзи момент не можел Д. да си вкара дървата в имота. Св. А. сочи, че съседът на Д. освен дърва на мястото където преди било улица, паркира и автомобили, които също пречат за достъпа до имота на ищеца. Твърди, че съседът на ищеца, който познава по фамилия П. придобил имота от баща си, който вече бил покойник.

Според приетото по делото заключение по назначената съдебно – техническа експертиза, изготвено от вещото лице инж.А. С. и неоспорено от страните, се установява, че съгласно утвърденият ЗРКП на град Д. със заповед РД -730/ 28.04.1984 год. (Приложение №1) имотите съответстващи на имоти с идентификатори 23025.502.**** и 23025.502.**** по одобрените КККР на гр.Д. попадат в имот отреден за път, на който имот не се вижда номер, както и няма затваряне на имота в източната му част. Този имот попада в квартал **, целият отреден за активна свлачищна зона за зеленина и липсва урегулиране на улицата. -(Приложение №2 - Комбинирана скица). През м.10.2017 год. е изработена скица - проект за изменение на кадастралната карта на гр. Д., касаеща промяна на границата на север на поземлен имот с кад. № 23025.502.***, като се предават към него части от поземлени имот с кад. № 23025.502.**** и 23025.502.****. Проектът е изработен от фирма „*****“ ЕООД (приложение №3).

Последвало е сключване на предварителен договор, а след това с окончателен договор за продажба на част от поземлен имот кад.№ 23025.502.**** с площ от 153,00 кв.м. и на част от поземлен имот кад.№ 23025.502.*** с площ от 30,00 кв.м. Със Заповед № К-313-1 /09.06.2022 год. на Кмета на Община Д. (приложение №7) е допуснато изработване на ПУП-ПР (приложение №8) за прилагане на първа регулация за поземлен имот с кад.№ 23025.502.*** с площ от 884,00 кв.м. след което със Заповед № К- 345-1/24.06.2022 год. на Кмета на Община Д. е одобрен ПУП-ПР, като се урегулира нов УПИ - 23025.502.*** по имотни граници с площ от 884,0 кв.м. УПИ - 23025.502.*** се отрежда за жилищно строителство и попада в устройствена зона ЖМ-жилищна устройствена зона с преобладаваща малка височина и плътност (приложение №9).

Вещото лице сочи, че при направената проверка в служба ТСУ - Община Д. не са му представени документи свързани с промяна на предназначението на улицата и приема, че таква промяна не извършвана. В Община Д. нямало документи относно изработване на ПУП касаещи решение Решение №421 по протокол №29 30.06.2017г. на ОБС- Д., с което е дадено съгласие за преотреждане улица между поземлен имот с кад. № 159 и о.т. 270 на улица „*****“ - активна свлачищна зона и имота да се отреди за поставяне на преместваеми съоръжения (приложение №10). Соци, че преди продажбата на частите от улица „*****“, същата била с ширина средно 7,80 м. между поземлен имот с кад. № 23025.502.***, поземлен имот с кад. № 23025.502.**** и поземлен имот с кад. № 23025.502.***. След продажбата на частите от улица „*****“ същата е с ширина средно 1,20 м. между поземлен имот с № 23025.502.***, поземлен имот с № 23025.502.**** и поземлен имот с № 23025.502.***.

На изготвената комбинирана скица (приложение №2) на вещото лице в зелен цвят е оцветена северната границата на поземлен имот № 23025.502.*** преди продажбата на части от улица „****“.

Вещото лице сочи, че по представената му графична част от Община Д. (приложение №11) на одобреният с Решение №666 /протоколно 50/20.12.2018 г. ОУП на гр. Д. (приложения №12), ул. „*****“ не е включена в уличната мрежа на гр.Д., като отбелязва, че и в останалите квартали, които са в жилищно устройствени зони вътрешно обслужващите улици не са обозначени в графичната част на ОУП. Отрежданията на Общия устройствен план за тази територия са 2/Оз - устройствена зона за озеленяване (приложение №13).

По отношение на транспортният достъп до имот с № 23025.502.***, вещото лице сочи, че преди продажбата на частите от ул. ****, такъв достъп бил възможен от север и от юг, а след продажбата им е възможен само от север, като от южната страна е възможен пешеходен достъп.

В заключението на допълнителната съдебно - техническа експертиза, вещото лице сочи, че денивелацията от североизточният край на имота на ищеца, където се намира бетонизиран път

(подход към имота от към улица „*****) до южният край на имота където се намира обработваемата площ на имота не е пречка за осъществяване на транспортен достъп. Съществуват обаче изградени подпорни стени укрепващи този бетонен път, както и обслужващи сгради около бетонният път, между които ще бъде трудно и почти невъзможно да се осъществи транспортен достъп до обработваемата част от имота.

С плана от 1984 год. не съществува цялостно урегулиране на дворищните парцели в квартал **. Урегулирана е само северната граница на имота на ищеца по улична регулация от о.т. *** до о.т. *** с габарит на улицата от 10.0 м. Урегулирането е станало по-късно с последната заповед № К-345-1/24.06.2022 год. на Кмета на Община Д..

Съобразявайки разпоредбата на чл. 81, ал.1 от ЗУТ, вещото лице сочи, че извършената промяна със заповед № К-345-1/24.06.2022 год. на Кмета на Община Д. - да се урегулира улица, която не завършва с широчина най-малко 3,5 м., е недопустима, тъй като в случая задънената улица, осигуряваща достъп до имота на ищеца с кад.№ 502.*** завършва с пешеходна пътека с ширина от 1 м. до 1.3 м., което е в противоречие със законовата норма.

Съдът кредитира заключението по съдебно - техническата експертиза и допълнителната такава като обективно, компетентно и обосновано изготвени от вещото лице инж. А. С..

Въз основа на така установената фактическа обстановка, съдът намира от правна страна следното:

Предявен е иск с правно основание чл. 109 от ЗС. Съгласно разпоредбата на чл. 109 ЗС собственикът може да иска прекратяване на всяко неоснователно действие, което му пречи да упражнява своето право. Осъдителният негаторен иск с правно основание чл. 109 от ЗС, предоставя правна защита на правото на собственост срещу всяко пряко и/или косвено неоснователно въздействие, посегателство или вредно отражение над обекта на правото на собственост, което пречи на допустимото пълноценно ползване на вещта (имота) според нейното предназначение, но без да отнема владението на собственика. С предявяването му се цели това неоснователно въздействие да бъде преустановено или да бъдат премахнати последиците от него.

За да бъде уважен искът е необходимо ищеца да докаже, че ответникът е извършил действия, с които нарушава правото му на собственост върху имота и му пречи да осъществява това право в пълен обем по описания в исковата молба начин.

В мотивите по т. 3 на Тълкувателно решение № 4/2015 г. от 06.11.2017 г., постановено по Тълкувателно дело № 4/2015 г., ОСГК на ВКС е прието, че негаторният иск предоставя правна защита на правото на собственост срещу всяко пряко и/или косвено неоснователно въздействие, посегателство или вредно отражение над обекта на правото на собственост, което пречи на допустимото пълноценно ползване на вещта (имота) според нейното предназначение, но без да отнема владението на собственика. С предявяването му се цели това неоснователно въздействие да бъде преустановено или да бъдат премахнати последиците от него. Предмет на делото е несъществуването на правото на ответникът да въздейства върху вещта. На въпроса необходимо ли е ищецът по иск с правна квалификация чл. 109 от ЗС във всички случаи да доказва, че неоснователното действие на ответника му пречи да упражнява своето право, ВКС отговаря, че „От самия текст на разпоредбата е видно, че двете задължителни условия за уважаването на иска са: неоснователността на действията на ответника по негаторния иск и създаването на пречки за собственика да упражнява правото си на собственост в неговия пълен обем. Ако действията на ответника са основателни, няма да е налице хипотезата на чл. 109 от ЗС. Същото ще бъде, ако действията са неоснователни, но не създават пречки на собственика. Следователно, за уважаването на този иск във всички случаи е необходимо ищецът да докаже, не само че е собственик на имота и че върху този имот ответникът е осъществил неоснователно въздействие (действие или бездействие), но и че това действие или бездействие на ответника създава за ищеца пречки за използването на собствения му имот по-големи от обикновените (чл. 50 от ЗС). Преценката за това кои въздействия са по-големи от обикновените и поради това са недопустими, е конкретна по всяко дело“.

Доколкото в случая твърденията на ищеца за неоснователност на действията на ответника се основават на направеното от него възражение за нищожност на договора за покупко – продажба

на общински имот от 12.04.2018 год. сключен между Община Д. и Ф.А.П., следва да се отбележи, че в съдебната теория и практика непротиворечиво се приема, че по всяко време страните по сделката и трети лица, имащи интерес от това, могат да се позоват на нищожността, включително и чрез възражение в съдебно производство. Т. е. ищецът от своя страна може да се позовава на нищожност на сделка като преюдициален факт за съществуването на неговото право, като в такъв случай не става дума за предявен отделен инцидентен установителен иск, в какъвто смисъл е и изготвеният доклад по делото по реда на чл.140 ГПК.

В случая ищецът навежда възражение за нищожност на договора за покупко продажба на общински имоти от 12.04.2018 год., вписан в Службата по вписванията – гр.Д. под акт №66, дв. Вх.№452, том II, вх.№454/17.04.2018 год., тъй като сделката е сключена в нарушение на закона по смисъла на чл. 26,ал.1, предл. 1-во от ЗЗД и конкретно на чл.3, ал.2 ЗОС вр. с чл.6 ал. 1 ЗОС и чл.36 ЗОС, както и на чл.19 вр. с. чл. 200 ЗУТ, поради което твърди, че ответника не е придобил тази част от имота.

Договорът е диспозитивен частен документ и за да се отговори дали същият е нищожен на твърдените основания следва да се отговори на въпроса дали е била допустима продажбата чрез съпоставката му с останалите доказателства по делото и разпоредбите на закона. Видно от съдържанието на същият, предмет на разпореждане са били реални части от поземлени имоти, като съгласно чл.200 от ЗУТ, такива могат да се продават само ако са спазени изискванията за минималните размери по чл.19 от ЗУТ. В случая площта на проектен имот с идентификатор 23025.502.***е 153 кв.м., а на имот с идентификатор 23025.502.*** е 30 кв.м., които очевидно не отговарят на изискванията на чл.19 ЗУТ, което обосновава извод, че продажбата на реални части е в нарушение на посочените разпоредби и обуславя нищожност на договора. В ал.2 на чл.200 от ЗУТ е предвидено изключение за приложението на правилото на ал.1 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. Случая обаче не попада в тази хипотеза, доколкото продажбата е извършена без да е изготвен подробен устройствен план за урегулиране на процесните поземлени имоти.

От друга страна, въз основа на събраните писмени доказателства съдът приема, че към 12.04.2018 год. предназначението на продената площ от 183 кв.м. /части от имот №502.**** и №502.2003/, понастоящем част от имота на ответника, съгласно действащите ЗРКП и ОУП на гр.Д. е със статут на второстепенна улица и съгласно чл.3, ал.2, т.1 от ЗОС във вр. с чл.8, ал.3 от Закона за пътищата, е публична общинска собственост. Съгласно императивната норма на чл.7, ал.2 от ЗОС /в редакцията ѝ към 12.04.2018 год./ имотите и вещите - публична общинска собственост, не могат да се отчуждават и да се прехвърлят в собственост на трети лица. В случаите, когато имотите и вещите - публична общинска собственост, са престанали да имат предназначението по чл.3, ал.2, се обявяват от общинския съвет за частна общинска собственост (чл.6, ал.1 от ЗОС). В случая освен, че предназначението на тази част от улицата не е отпаднало, то липсва и решение на Общински съвет – Д. за промяна предназначението ѝ на частна общинска собственост. Не може да се приеме, че такава промяна е извършена с Решение №421/30.06.2017 год., с което е възложено изработване на ПУП за преотреждане на улица между имот *** и о.т. *** на ул. „*****“ като имота се отреди за поставяне на преместваеми съоръжения. Това преотреждане не е променило предназначението на площта от улицата на терен с друго предназначение, а и липсва такъв изработен ПУП, което е видно от представените по делото документи в преписката от Община Д.. Съгласно заключението на вещото лице, по ОУП от 2018 год. отрежданията за тази територия е "за озеленяване" и макар да се сочи, че ул. „*****“ не е включена в уличната мрежа на гр.Д. по ОУП, каквото всъщност е отреждането на вътрешно обслужващите улици и в останалите квартали, които са в жилищно устройствените зони, и доколкото така даденото предназначение на територията е с обществен характер, то това не променя предназначението на улицата и същата е продължила да бъде със същия статут, с оглед на което възражението на ответника в тази насока е неоснователно.

При липса на решение на общинския съвет за обявяване на имотите за частна общинска собственост, следва да се приеме, че неправилно са били съставени актовете за общинска частна собственост, които всъщност нямат правопораждащо действие и не могат променят предназначението на имотите. В предприетата процедура по изменение на кадастралната карта и

изготвените скици проекти е посочено, че имот 502.**** е с предназначение второстепенна улица, а имот 502.**** е с начин на трайно ползване – ниско застрояване /до 10 м./, което е отразено и в съставените АОС. Извършената на база договора за продажба от 2018 год., процедура по чл.53 от ЗКИР въз основа на който е направено изменението в кадастралната карта, също не е променила предназначението на терена от улица в терен с друго предназначение. Преотрежданията, направени до сключване на договора не са произвели действия, поради което договора от 12.04.2018 год. е нищожен поради противоречие със закона, тъй като Община Д. е недопустимо да продава част от второстепенна улица, представляваща публична общинска собственост. По тази причина договорът не е прехвърлил собствеността върху описаните в него реални части в полза на Ф.П., резултатът от което е че площта е останала общинска собственост и съответно към момента на прехвърлянето му на ответника В. П. праводателят му не е бил собственик.

Налага се и изводът, че ответникът не е собственик на спорната част от имота към настоящия момент, тъй като праводателите /понеже имота е придобит от Ф.П. в режим на СИО/, които са му „прехвърлили“ правото на собственост по отношение на процесния имот, не са били собственици на спорната част от имота към датата на покупко – продажбата – 24.06.2020 год. Това е така, защото нищожният договор е негодно придобивно основание и купувачът по него не може да прехвърли правото на собственост върху същия имот чрез следващ договор за продажба или замяна, тъй като никой не може да прехвърли повече права, от тези, които притежава.

Продажбата на чужда вещ не е нищожна. Тя обаче няма вещноправен ефект по правилото, че никой не може да прехвърли повече права отколкото сам притежава. Независимо, че продажбата не е нищожна след като продавача не е бил собственик на процесния имот към датата на сделката (поради нищожния договор, въз основа на който се е позовал като собственик), този прехвърлител не може да прехвърли повече права отколкото има. Т.е. той не може да прехвърли правото на собственост по отношение на процесния имот на ответника В.П., защото не го е притежавал към датата на продажбата. В този смисъл са Решение № 792 от 29.12.2009г. на ВКС по гр.д.№ 2361/2008 г., I г.о., ГК, докладчик съдията Василка Илиева, Решение № 305 от 27.04.2009 г. на ВКС по гр.д.№ 5803/2007 г., IV г.о., ГК, докладчик съдията Марио Първанов.

Изготвеният впоследствие през 2022 год. ПУП – ПР за имота на ответника, одобрен със заповед №К-345-1/24.06.2022 год. на Кмета на Община Д. не може да санира допуснатите пороци, водещи до нищожност на договора за покупко-продажба от 12.04.2018 год., поради което следва да се приеме, че по този начин заобикаляйки закона, статутът на улицата не е променен.

За пълнота на изложеното, въпреки, че няма наведени такива възражения, следва да се отбележи, че дори и да се приеме, че ответникът е добросъвестен владелец, то същият не е станал собственик на процесната част от имота. Съгласно разпоредбата на чл.79 ал.2 от ЗС правото на собственост се придобива въз основа на непрекъснато владение в продължение на 5 години, ако владението е добросъвестно, т.е. ако е основано въз основа на документ, който може да направи собственик владелеца. В настоящия случай владението на ответника е въз основа на нотариален акт - т.е. въз основа на документ, който прави владелеца добросъвестен. Добросъвестното владение на ответникът би могло да започне най-рано на датата на подписването на договора за покупко – продажба - т.е. на 24.06.2020 г. Към своето владение ответникът би могъл да присъедини владението на своя праводател, което за да е добросъвестно, е започнало най-рано на датата на подписването на нищожния договор за продажба - т.е. най-рано на 12.04.2018 г. Т.е. за да е налице кратка придобивна давност по отношение на процесния имот е било необходимо ответникът да владее процесния имот спокойно и непрекъснато поне до 12.04.2023 г. Настоящият иск обаче е предявен на 11.07.2022 год., и следователно с предявяването на иска е прекъснато теченето на кратката придобивна давност и ответникът не би могъл валидно да се позове на нея като способ за придобиване на правото на собственост по отношение на процесния имот.

По делото се установи, че до продажбата на имота през 2018 год., транспортният достъп с товарни автомобили и земеделска техника до имота на ищеца - с идентификатор 23025.502.***, се е осъществявал от южната страна на имота, която е равнина и е с достъп до улица „*****“. Тоест до прехвърлянето на реалните части с договора от 12.04.2018 год., транспортният достъп е бил през процесната площ, която представлява улица и е общинска собственост. Според вещото лице в североизточният край на имота на ищеца има бетониран път (подход към имота от към улица

„****“), но предвид съществуващата денivelация са изградени подпорни стени, укрепващи този бетонен път, и доколкото има и обслужващи сгради около него, то е почти невъзможно да се осъществи транспортен достъп до обработваемата част от имота в южната му част.

В показанията си разпитаните свидетели К. и А. сочат, че и към момента на извършване на разпитите, частта от улицата е заградена от ответника, по която преди това ищецът е осъществявал транспортен достъп до собствения си имот, откъдето си прекарвал дърва и със земеделска техника стигал до имота и обработвал земята в южната му част. В тази част ответникът складира дърва и паркирал автомобили и в момента улицата била широка около един метър, поради което не можело да се стигне с автомобил до имота на ищеца. И двамата сочат, че такъв достъп от другата страна на имота, откъм ул. „****“ е невъзможен, защото в тази част терена бил много стръмен. Съдът кредитира показанията на свидетелите К. и А., доколкото същите се подкрепят и от останалите писмени доказателства, както и от изготвената съдебно-техническа експертиза.

Относно възражението на ответника, касаещо достъпа до имота на ищеца, във връзка с който, последния на два пъти е правил постъпки пред Община Д. за учредяване право на преминаване през имота на праводателите на ответника, съдът извърши служебна проверка в правно-информационната система и установи следното: във връзка с подадена жалба от Ф.П. и Ф.П. срещу заповед № А-257/29.05.2019 год. на кмета на Община Д. и Решение на комисия от 09.05.2018 год. за определяне обезщетение по чл.210 от ЗУТ, касаещо учредяване право на преминаване на Ф. Д. през имот 23025.502.****, е образувано административно дело №446/2019 год. по описа на АдмС-Смолян, по което с решение №521/23.12.2019 год. посочените актове са отменени. През 2021 год. по жалба на Ф.П. и Ф.П. срещу заповед № А-521/08.09.2020 год. на Кмета на Община Д. и решение на комисия от 14.05.2020 год. по чл.210 от ЗУТ отново касаещо правото на преминаване на Ф.Д. през имота на праводателите на ответника, която е част от улицата, е образувано административно дело №294/2020 год. по описа на АдмС-Смолян, по което с решение №187/03.06.2021 год. посочените актове са отменени. Видно от мотивите на съдебните решения, издадените от Община Д. актове са отменени поради констатирани от съдебните състави съществени процесуални нарушения при издаването им, а не поради установена възможност на Д. да стига до собствения си имот. В мотивите на решение №187/03.06.2021 год. анализирайки доказателствата по делото, съдът е стигнал до извод за нищожност на договора от 12.04.2018 год. поради противоречие със закона, по см. на чл.26, ал.1 от ЗЗД, по идентични с настоящия съдебен състав съображения. Ето защо, възражението на ответника в тази насока, а именно че в хода на производствата пред АдмС- Смолян било установено, че Д. имал друг достъп до имота си и не била налице необходимост от учредяване на такова право, се явява неоснователно.

С оглед установеното по делото, съдът приема, че ищецът доказва правото си на собственост върху имот с идентификатор 23025.502.*** по кадастралната карта на гр.Д., както и направеното от него възражение за нищожност на договора от 12.04.2018 год. е основателно, поради което ответникът не е придобил частта от имота с площ 183 кв.м., попадащ в улица – общинска публична собственост. Установи се, и че в тази част на имота ответникът е поставил дърва и други вещи, които препятстват достъпа на ищеца до имота му откъм южната му страна, които действия се явяват неоснователни. Чрез тях правото на собственост на ищеца се явява смутено, поради което следва да се приеме, че са налице кумулативно предвидените предпоставки за уважаване на предявеният иск по чл.109 от ЗС.

По разноските:

С оглед изхода на делото, а именно уважаване на исковата претенция, на основание чл.78, ал.1 от ГПК на ищеца се дължат направените по делото разноски, за които са представени доказателства и които съдът определя в общ размер на 1110,00 лева, от които 400 лева – адвокатско възнаграждение, 50 лева – внесена държавна такса, 660 лева – депозит за вещо лице.

Мотивиран от гореизложеното, Чепеларския районен съд

РЕШИ:

ОСЪЖДА В. Ф. П., ЕГН ***** с адрес гр.Д., ул. „****“ №****, на основание чл.109 от

ЗС, да премахне дървата поставени върху частта от улица „****“, идентична с реална част от поземлен имот с проектен идентификатор №23025.502.*** с площ 153 кв.м. и реална част от поземлен имот с проектен идентификатор 23025.502.*** с площ 30 кв.м., съгласно изготвените скици – проекти от СГКК – Смолян, като възстанови преди съществуващото положение за свободно преминаване през улицата и в бъдеще да се въздържа от извършването на каквито и да е действия пречатващи транспортния подход към имота на ищеца Ф. Ф. Д. с ЕГН *****, с идентификатор №23025.502.*** по одобрената кадастрална карта на гр.Д..

ОСЪЖДА В. Ф. П., ЕГН ***** с адрес гр.Д., ул., **** №**, да заплати на Ф. Ф. Д. с ЕГН ***** с адрес гр.Д., ул. „****“ №**, на основание чл. 78, ал. 1 ГПК сумата в размер на 1110,00 лева – разноси по водене на делото пред настоящата инстанция.

Решението е постановено при участието на трето лице – помагач ОБЩИНА Д., ЕИК *****, на страната на ответника В. Ф. П..

Решението подлежи на обжалване пред Смолянския окръжен съд в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Съдия при Районен съд – Чепеларе: _____