

# РЕШЕНИЕ

№ 85

гр. Златоград, 18.10.2022 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**РАЙОНЕН СЪД – ЗЛАТОГРАД** в публично заседание на шести октомври през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Динко К. Хаджиев

при участието на секретаря Фиданка Ал. Етимова като разгледа докладваното от Динко К. Хаджиев Гражданско дело № 20225420100066 по описа за 2022 година

За да се произнесе, взе предвид следното:

**Предявен е иск с правно основание чл. 124, ал. 1 от ГПК, във вр. с чл. 77 и чл. 79, ал. 1 ЗС.**

Постъпила е искова молба от М. М. Б., ЕГН \*\*\*\*\*, адрес: гр. Н., обл. С., ул. „Ш. А.“ № . чрез адв. Е.В., служебен адрес: гр. Н., ул. „Ал. С.“ №. **срещу** О. Н., представлявана от Б.Р. К. - Кмет, със седалище и адрес на управление: гр. Н., ул. „Ал. С.“ №..

В исковата молба ищецът, чрез пълномощника си адв. В. твърди, че в границите на имот с идентификатор 51319.12.265, в землището на гр. Н. притежава и е собственик на реална част от него с площ от три декара и половина, находяща се в източната част на имота. Имот с идентификатор 51319.12.265 в землището на гр. Н. в местността „Р.“ е с обща площ 14 694 кв.м. Начин на трайно ползване „Л.“ по КККР, при граници и съседи: имоти с идентификатори 51319.12.266; 51318.12.287; 51319.12.288; 51319.12.289; 51319.12.290; 51319.12.244.

Твърди, че има реална част от горния имот по наследство от неговия баща, като от 1970 година владее имота явно и необезпокоявано от никого. В този имот има построени две двуетажна жилищна сграда, като първата е строена от неговия баща през 60 години на миналия век и е с площ около 60 кв. м. а втората е строена 70 години на миналия век и е с със застроена площ около 70 кв. м. Той ежегодно от 1970 г. а преди това и неговия баща е обработвал процесните три декара и половина от имота като през годините е

засаждал различни селскостопански култури заедно със семейството си. Към настоящия момент имота е нива, която ежегодно се обработва.

Процесният имот от три декара и половина има трайно материализирани на място граници - огради. Сградите са обитаеми, като съответно са свързани и с електропреносната мрежа на Е. Б. ЕАД, отново през 70 г. на миналия век.

При направена справка установил, че процесният имот, включително и неговата реална част от три декара и половина от имота е записан като стопанисван от О. Н. и попадащи в категорията на земи по чл.19 от ЗСПЗЗ. Този имот с идентификатор 51319.12.265, по кадастралната карта и кадастралните регистри одобрени със при граници и съседи Заповед за одобрение на КККР № РД-18-75/19.11.2021 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК стар номер 008015, никога не е бил с неустановен собственик или безстопанствен, а още по-малко О.- Н. някога го е управлявала и стопанисвала, възползвайки се от правата си по чл.19 от ЗСПЗЗ.

В съдебно заседание, чрез адв. В., поддържа иска и моли да бъде уважен.

В съдебно заседание на 06.10.2022 г., съдът е допуснал изменение на предявения иск, като претендираната част от ищеца от имот с идентификатор 51319.12.265 да се счита предявена за площ с 2304 кв.м., а не за 3,5 дка, както първоначално е предявен.

Ответникът О. - Н., редовно призован, не изпраща представител в съдебно заседание и не взема становище по предявения иск.

**Като взе предвид** изложеното в исковата молба, становищата на страните и събраните по делото доказателства, **съдът прие за установено следното.**

По делото е представена скица от СККК гр. С. за поземлен имот с идентификатор 51319.12.265, като в същия е очертан имот явно с проектен номер 263. Целият имот с кратък номер 265 е с площ 14694 кв.м., категория земя „Осма“, начин на трайно ползване „Л.“, местност „Р.“, о. Н.. Като собственик е записана О. - Н., въз основа на Протокол на ПК за предоставяне на земи за стопанисване от общината по чл. 19 ЗСПЗЗ.

Като свидетели по делото са разпитани Д. А. Х. и Р. А. Б..

Съдът дава вяра на техните показания, тъй като те не влизат в противоречие помежду си, а и с експертизата на вещото лице. От същите съдът приема за установено, че мястото е около 2,5 дка. В него има две къщи – стара и нова, като новата е изградена от М. Б., а другата е останала в наследство от баща му. М. има братя и сестри, но баща им е разделил имотите приживе и никой от братята и сестрите му няма претенции към този имот в м. „Р.“. М. владее имота от 40-50 години, без да му е прекъсвано владението, като и други хора от Н. нямат претенции към този имот, както и братята и сестрите му. Владението осъществява, като сее земеделски култури, зеленчуци и други.

По делото е назначена и изпълнена съдебно-техническа експертиза от вещото лице М. Т..

Съдът приема заключението, като обективно и компетентно изготвено. От същото приема за установено, че в границите на имота, посочен от ищеца, който е с площ 2304 кв.м., попадат двуетажна жилищна сграда, двуетажна полумасивна жилищна сграда с долепена полумасивна постройка, външна тоалетна и три броя резервоари за вода. За имота не е подавано заявление за възстановяване право на собственост. Същият е предаден за стопанисване на О.- Н.. Имотът не е отчуждаван и не са съставни актове за общинска собственост.

Вещото лице е изготвило скица, на която с червени линии е показал имота по посочени граници от ищеца и заснети, а с жълт цвят е тонирал частта, попадаща в поземлен имот 51319.12.265 по ККР на Н. от 2021 г. В съдебно заседание уточнява, че останалата част, извън тонираното с жълто, която е заштрихована в червено е възстановена на ищеца с решение на ОСЗ – Н.о и представлява имот с друг номер – кратък номер 288.

**Като взе предвид установеното, съдът направи следните правни изводи:**

**Предявеният иск е основателен и доказан** и като такъв следва да бъде уважен.

Правото на собственост може да бъде придобито чрез правна сделка, по давност или по други начини определени в закона. Това правило е залегнало в чл. 77 ЗС.

Съгласно чл. 79 от Закона за собствеността правото на собственост по давност върху недвижим имот се придобива с непрекъснато владение в продължение на 10 години. Съгласно ал. 2, ако владението е добросъвестно, то се придобива с непрекъснато владение в продължение на 5 години. Съгласно чл. 70 от ЗС владелецът е добросъвестен, когато владее вещта на правно основание, годно да го направи собственик, без да знае, че праводателят му не е собственик или, че предписаната от закона форма е била опорочена.

В настоящия случай, съдът намира, че ищецът е придобил собствеността върху процесният имот, въз основа на повече от 40-годишна придобивна давност, а именно от 1980 г.

Владението му не е смущавано и прекъсвано от други лица – било от други наследници на праводателя или други лица.

Относно умисъла за своене на процесния имот са налице и задължителните указания дадени в ТР № 4/2012 г. на ВКС от 17.12.2012 г. В случая не е оборена презумпцията на чл. 69 ЗС и следва да се приеме, че ищецът, като владелец държи вещта като своя, защото няма доказателства, че я държат за друго - Тълкувателно решение № 1/06.08.2012 г. на ВКС по тълк.д. № 1/2012 г. на ОСГК.

Налице е трайна практика на съдилищата и по-конкретно на ВКС, в производства по чл. 290 ГПК, според която практика след като един

земеделски имот **не е одържавяван**, т.е. не е внасян в ТКЗС, ДЗС и други организации, и ако е владян от собственика си, то не е нужно той да бъде възстановяван по ЗСПЗЗ. Ако е отразен, като собственост на общината, то липсва основание за това. Приема се, че няма проблем собствениците да търсят своето право на собственост, като установяват това по съответния ред. Чл.10 и следващите от ЗСПЗЗ се прилага само по отношение на одържавени имоти.

По делото няма доказателства ищецът да е губил правото на собственост и по-конкретно имотът да е включван в кооперативи. В Решение № 197/10.05.2011 г. на ВКС по гр.д. № 430/2010 г. I-во г.о. се приема, че по отношение на имотите, които не са били реално отнети и са продължили да бъдат във владение на лицата, които са ги закупили (придобили), макар и не в законоустановената форма, забраната по чл. 86 ЗС за придобиването им по давност не се прилага. Тоест, това са имоти, които явно са отчуждени, но реално не са отнети, т.е. налага се извода, че когато имотите въобще не са отчуждавани, собствениците имат право да докажат своето право, по съответният ред.

ВКС приема в Решение № 15/19.02.2016 г. по гр. д. № 4705/2015 г. второ ГО, че при липса на доказателства имотът да е държавна или общинска частна собственост, ищецът следва да докаже само обстоятелствата, свързани с чл. 79 ЗС.

Отразяването на правно основание в акта за държавна или общинска собственост не доказва право на собственост. При липса на каквито и да са доказателства по делото, че спорният имот е бил придобит от държавата или общината, чрез настъпване на конкретни факти, твърдението на ответника, че имотът е държавен или общински остава недоказано и ответника не се легитимира, като собственик.

В настоящия случай обаче липсва и актуване на имота като общинска собственост (частна или публична).

В случая са относими и разсъжденията в Решение № 271/30.10.2012 г. на ВКС по гр. д. № 477/2012 г., II г.о., а също така и Решение № 428/29.10.2019 г. на ОС - С. по в. гр. д. 296/2019 г., т.е. в настоящия случай по отношение на процесния имот не са налице пречките по чл. 86 от ЗС, чл. 5, ал. 2 от ЗВСВОНИ и § 1, ал. 1 от ЗИДЗС, в сила от 31.12.2017 г.

В друга своя практика ВКС приема, че забрана за придобиване по давност за имоти, които не са били отчуждавани не съществува, след като не са били реално отнети и са продължили да бъдат във владение на собствениците им – Решение № 197/10.05.2011 г. на ВКС, по гр.д. № 430/2010 г., I г.о.

В Решение № 249/04.07.2012 г. на ВКС по гр.д. 621/2010 г., I г.о. се приема, че не всички земи, които се намират извън регулационния план на населеното място имат земеделски характер. Има случаи, при които части от едно населено място, застроени с жилищни и селскостопански сгради или пък ползвани като дворни места, остават извън регулационния план или пък биват

изключвани от него по силата на ПМС № 216/61 г. Въпреки това те могат да запазят селищния си характер, да не бъдат включвани в блок на ТКЗС нито пък да бъдат причислени към държавния поземлен фонд, както и да не бъдат отнети юридически и физически от лицата, които ги владеят като дворни места. Ако тези лица са били членове на ТКЗС, те са могли да запазят в реални граници собствеността върху тези имоти в размера и при условията, посочени в ТР № 104/26.06.1964 г., на ОСГК на ВС. Ако не са били членове на ТКЗС и земите не съм им били фактически отнети, те са запазили собствеността върху тях изцяло. Такива земи не подлежат на възстановяване по реда на ЗСПЗЗ и за тях не се прилага и разпоредбата на чл. 5, ал.2 ЗСПЗЗ. Тези земи не могат да бъдат включвани във фонда по чл. 19 ЗСПЗЗ. В този фонд могат да влязат само земите, които подлежат на възстановяване по реда на ЗСПЗЗ, но са останали незааявени в законните срокове.

ВКС уточнява, че ако лицата, които владеят такива земи, не притежават документ за собственост, те могат да се снабдят с нотариален акт по обстоятелствена проверка или пък да се позоват на придобивна давност в хода на един съдебен процес. За тези земи не съществува забраната по чл. 86 ЗС за придобиването им по давност.

**Според ВКС, ако не се докаже, че имотът е подлежал на реституция по ЗСПЗЗ, не може само от факта, че този имот се намира извън регулационния план на населеното място, да се прави извод, че той е подлежал на реституция по реда на ЗСПЗЗ и след като не е бил заявен за възстановяване в законовите срокове, попада във фонда по чл. 19 ЗСПЗЗ.**

Настоящият случай е точно такъв, какъвто се описва в Решение № 249/04.07.2012 г. на ВКС по гр.д. 621/2010 г., I г.о.

За земеделските земи липсва забрана за придобиване на части от такива земи. В този смисъл е Решение № 219/10.12.2015 г. на ВКС по гр.д. 1716/2015 г., I-во г.о. Следва също да се отбележи, че в случая не е налице и забраната на чл. 7 ЗСПЗЗ и чл. 72 ЗН, относно размерите на площта на земеделските земи. Това ограничение не се отнася за придобиване на земеделски земи или на части от тях по давност, а се отнася само за придобиването им, чрез разпоредителни сделки, делба и оземляване. В този смисъл е Решение № 36/09.09.2020 г. на ВКС по гр.д. 3117/2019 г., I-во г.о.

По горните съображения предявеният иск, ще следва да бъде уважен, ведно със съответните последици свързани с разноските по делото.

Изготвената скица по делото от вещото лице М. А. Т., преподписана от съдия-докладчика, следва да се счита като неразделна част от решението по делото.

С оглед изхода на делото, ответникът ще следва да бъде осъден, да заплати на ищеца, разноски по делото, в размер на 900,00 лева, съобразно представения Списък по чл. 80 ГПК.

**ВОДИМ** от гореизложеното, съдът

**ДЕЛИМ.**

## **РЕШИ:**

**ПРИЗНАВА** за установено на осн. чл. 124, ал. 1 ГПК във вр. с чл. 77 и чл. 79, ал. 1 ЗС по отношение на **О. – Н.**, БУЛСТАТ ., представлявана от Кмет Б.Р. К. със седалище и адрес на управление: гр. Н., обл. С., че **М. М. Б.**, ЕГН \*\*\*\*\*, адрес: гр. Н., обл. С., ул. „Ш. А.“ №. е собственик на основание давностно владение, с начало 1980 г. на реална част, с площ от 2304 кв.м., находяща се в източната част на имот с идентификатор 51319.12.265 в землището на гр. Н., местност „Р.“, с обща площ 14694 кв.м., начин на трайно ползване „Л.“ по КК и КР на Н., при граници и съседи: имот с идентификатор 51319.12.266; 51319.12.287; 51319.12.288; 51319.12.289; 51319.12.265 и 51319.12.263.

Изготвената по делото скица от вещото лице М. А. Т., на която процесният имот е повдигнат в жълто, преподписана от съдия-докладчика, се счита за неразделна част от настоящото решение.

**ОСЪЖДА О. – Н.**, БУЛСТАТ ., представлявана от Кмет Б. Р.К. със седалище и адрес на управление: гр. Н., обл. С., да заплати на М. М. Б., ЕГН \*\*\*\*\*, адрес: гр. Н., обл. С., ул. „Ш. А.“ №. разноски по делото в размер на 900 лева.

**РЕШЕНИЕТО** подлежи на въззивно обжалване пред О. с. - С. в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Съдия при Районен съд – Златоград: \_\_\_\_\_ Д.Х. \_\_\_\_\_