

РЕШЕНИЕ

№ 603

гр. К., 13.12.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – К., ВТОРИ ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ, в публично заседание на четиринадесети ноември през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: С. В. Г.

при участието на секретаря М. Т. М.
като разгледа докладваното от С. В. Г. Гражданско дело № 20215510101303
по описа за 2021 година

Предявен е иск с правно основание чл. 356 и сл., вр. с 76 от ЗС.

В исковата молба ищците заявяват, че от края на 1999-та год. техният наследодател В.ИД. и след смъртта му през *** год. те - тримата ищци, като негови правоприменници по наследство, владеят непрекъснато като собственици следния недвижим имот: Поземлен имот № 603.291 с площ от 483 кв.метра по плана на новообразуваните имоти на с.Г., ЕКАТТЕ ***, общ. К., местността "Г." (бивша „Ш."), одобрен със Заповед № *** г. на Обл. управител на обл. С.; трайно предназначение: земеделска територия ; начин на трайно ползване: нива; категория: VII-ма; при граници: имот № 603.*** - нива, имот № 603.180 - нива, имот № 603.501 -полски път, който имот попада в терен по §4 от ПЗР на ЗСПЗЗ.

Твърдят, че част от недвижимия имот са оградили с ограда от бодлива тел, а останалата част от имота е защитена с жив плет и бодливи храсти.

От придобиването на имота по реда на §4 от ПЗР на ЗСПЗЗ в края на 1999 г. и до есента на 2020 г. - повече от 20 години, те стопанисват и обработват описания недвижим имот. В имота са посадили и отглеждат трайни насаждения - овощни дървета (череша, ябълки, дюля, смокиня) и орех, като прибират плодовете им. В имота са създали и зеленчуково стопанство - всяка стопанска година отглеждат годишни култури (грах, картофи, зелен боб и др.) и прибират реколтата от тях.

В началото на м. ноември 2020 г., след приключване на стопанската 2020 година, прибрали последната зеленчукова реколтата и подготвили защитата на овощните дървета срещу замръзване през предстоящия зимен сезон.

Когато в средата на месец декември 2020 г. посетили недвижимия имот,

в него те заварили ответника г-н С. С.. Той влязъл в имота и установил фактическа власт върху него, паркирал в имота своя джип, изсякъл част от живия плет и от храстите, като на тяхно място поставил ограда от колове и бодлива тел и отворил врата към имота за достъп на автомобила му.

В отговор на техните възражения, че имотът е тяхна собственост и че той е влязъл и завзел чужд имот, ответникът С. С. им заявил, че е закупил този имот в края на м. октомври 2020 г. от Община К. след проведен търг и че той е собственикът на имота.

С посочените действия отв. С. С. отнел владението на недвижимия имот от тях по скрит начин - в тяхно отсъствие, без тяхно знание и съгласие, като ги лишил от фактическата власт върху имота.

Заявяват, че от месец декември 2020 г. и в настоящия момент процесният имот се владее от ответника С. С., който нарушава, ограничава и пречи на тяхното владение върху нивата, при което те са лишени напълно от фактическа власт върху имота.

Предвид гореизложените факта и обстоятелства молят съда да постанови решение, с което да задължи ответника С. Е. С. да прекрати нарушението и върне на тримата ищци Р. В. К., В. В. К. и Л. К. Д. отнетото им владение върху следния недвижим имот: Поземлен имот № 603.291 с площ от 483 кв.метра по плана на ново-образуваните имота на с.Г., ЕКАТТЕ ***, общ. К., местността "Г." (бивша „Ш."), одобрен със Заповед № *** г. на Обл. управител на обл. С.; трайно предназначение: земеделска територия; начин на трайно ползване: нива; категория: VII-ма; при граници: имот № 603.*** - нива, имот № 603.180 - нива, имот № 603.501 - полски път, който поземлен имот попада в терен по §4 от ПЗР на ЗСПЗЗ. Претендират присъждането на разноски.

Сочат, че предявеният владелчески иск е оценяем и според чл. 69, ал. 1 т. 3 ГПК цената на иска е 1/4 от данъчната оценка на имота, която възлиза на 19,30 лева. Цената на иска е 4,83 лева. (1/4 от 19,30 лв. = 4,825 лв.)

В срока по чл. 131 ГПК е постъпил писмен отговор от ответника, чрез процесуалния му представител адв. П., с който изразява следното становище:

Счита, че предявеният иск следва да се отхвърли като неоснователен и необоснован, като предявява и насрещен отрицателен установителен иск.

Сочи, че С. С. е придобил процесния имот, като е участвал в публичен търг, обявен от Община К. и е обявен за собственик на поземлен имот № 603.291 с площ от 483 кв. метра, находящ се в местността Г., село Г., като се легитимира като собственик с Договор № *** год., вписан в Служба по вписванията гр. К. с дв.вх.№ *** год. Община К. се е легитимирала като собственик на процесния имот с Акт за общинска собственост № *** год., вписан в СВ под № *** год.

Заявява, че след придобиване собствеността върху имота доверителят ѝ е възложил на инж. С.М. да трасира закупения на търг имот, за което има изготвен протокол за извършено трасиране, съставен на *** год. Единственото посещение на доверителя ѝ в имота е било в присъствие на инж. М. през месец декември 2020 год., като целта е била само и единствено да се направи трасиране и да се установят точните граници.

Сочи, че твърденията в исковата молба на ищите, че поддържат имота, като са създали зеленчуково стопанство от грах, картофи, зелен боб и др. култури, не са верни. Действително, в едната част е имало някакво ограждение, а в по-голямата част всичко е било обрасло с растителност и не били очертани никакви граници на имота. Не му е направило впечатление земята да е обработвана, поддържана и почиствана, нито да има засети земеделски култури; твърдението, че С. С. е изсякъл живия плет от храсти, които са саморасли, не е вярно - двамата с инж. М. са отстранили само малка част от тях, за да паркират.

Твърди, че доверителят ѝ живее и работи в чужбина, като след срещата с ищите през декември 2020 год., е посетил веднъж имота. По време на престоя си в Б. през месец август 2021 г. е посетил веднъж имота с цел да направи снимки, с които да я запознае със състоянието му. Счита, че липсва извършване на каквото и да е противоправно поведение на доверителя ѝ и същият не е създавал пречки на ищите да владеят процесния имот.

Ищите не са конкретизирали какви точно действия извършва ответникът от месец декември 2020 год. до настоящия момент, как ги е лишил от фактическа власт върху имота, как ограничава владението им.

Счита, че тези твърдения трябва да се конкретизират по-точно, тъй като по данни на доверителя ѝ и по справки от полетите му от месец февруари 2021 год. до 24-ти юли 2021 год. същият е бил извън пределите на Република Б..

Сочи, че предпоставки за уважаването на негаторния иск по чл. 109 от Закона за собствеността са: неоснователност на действията на ответника по негаторен иск и създаване на пречки /по-големи от обикновените/ за собственика да упражнява правото си на собственост в неговия пълен обем. Действията на доверителя ѝ са законосъобразни, същият на валидно правно основание е собственик на процесния имот.

В преклузивния срок по чл.131 ГПК е предявен насрещен иск от ответника С. Е. С., чрез процесуалния му представител адв. П. против ищите Р. В. К., В. В. К. и Л. К. Д., с който изразява следното становище:

Счита, че ищецът С. С. е собственик на процесния недвижим имот, за него съществува правен интерес от разглеждането му и постановяването на съдебно решение, с което да бъде признато, че ответниците по настоящия установителен иск Р. В. К., В. В. К. и Л. К. Д., не са собственици на процесния недвижим имот, и да бъдат осъдени да му предадат владението върху имота.

Заявява, че доверителят ѝ притежава самостоятелно право, което е оспорено и има правен интерес от завеждане на такъв иск.

Моли съда да постанови съдебно решение, с което да отхвърли предявения иск за защита на нарушено владение като неоснователен и недоказан.

Моли съда да уважи предявения насрещен отрицателен установителен иск, като признае по отношение на тримата ответници по насрещния иск, че не са собственици на процесния недвижим имот и че С. Е. С. е собственик въз основа на покупко-продажба на следния недвижим имот: поземлен имот № 603.291 с площ от 483 кв.м., находящ се в местността Г., село Г., код по

ЕКАТТЕ: ***, общ. К., обл. С. по плана на новообразуваните имоти на село Г., одобрен със Заповед № *** г. на Областния управител на област С., трайно предназначение: Земеделска територия, Начин на трайно ползване: Нива, категория на земя при неполивни условия: VII (седма), при граници: 603.***, 603.180, 603.501, като осъди отвениците по насрещния иск да предадат владението върху имота на С. Е. С..

Моли съда да осъди солидарно ищците да заплатят на доверителя и направените по настоящото дело разноски.

Ответниците по насрещния иск Р. В. К., В. В. К. и Л. К. Д. представят отговор на насрещния иск в срока по чл. 131 ГПК, с който заявяват, че считат предявените насрещни искове за неоснователни.

Заявяват, че по настоящия спор са налице следните факти и обстоятелства:

В.ИД. с ЕГН ***** - *** на Л. Д. и баща на Р. К. и В. К., по силата на ПМС № *** г. е бил ползвател от *** г. на земеделска земя - нива, представляваща имот с кад. № *** в землището на с. Г., местност „Ш.“, с площ 900 кв.м., при съсед: север и запад – път, изток - Д.К., юг - Т.Т., който имот попада в земи по §4 от ПЗР на ЗСПЗЗ. Съгласно §4-4л от ПЗР на ЗСПЗЗ ползвателят В.Д. е заплатил на Община К. определените цени на ползваната земеделска земя и е придобил правото на собственост върху описания недвижим имот кад. № *** с площ 900 кв.м.

За придобитото от В.Д. право на собственост върху гореописания имот му е издадено Удостоверение изх. № *** от *** г. от Кмета на община К., което да му послужи пред нотариус за снабдяване с нотариален акт съгласно §30, ал.5 от ПЗР на ПМС № 121/1997 г. за ИД на ППЗСПЗЗ.

Собственикът на гореописания имот В.Д. е починал на ***.*** г. и е оставил наследници по закон: ***а Л. Д. и дъщери Р. К. и В. К..

Със Заповед № *** г. е одобрен план на новообразуваните имоти в землището на с.Г., местността „Г.“ (бивша „Ш.“), съгласно който от придобития от В.Д. имот с кад. № *** с площ 900 кв.м. са образувани следните нови имоти :

- Новообразуван имот № 603,*** с площ 400 кв.м., начин на трайно ползване: нива, категория: VII-ма, при съсед: имот № 603.180 - нива, имот № 603.187 - нива, имот № 603.501 - път, имот № 603.291 - нива;

- Новообразуван имот № 603.291 с площ 483 кв.м., начин на трайно ползване: нива, категория: VII-ма, при съсед: имот № 603.*** - нива, имот № 603.180 - нива, имот № 603.501 - полски път.

На *** г., въз основа на издаденото Удостоверение изх.№ *** от *** г. от Кмета на община К., законните наследници на В.Д. - Л. Д., Р. К. и В. К., са се снабдили с Нотариален акт № *** г. на Служба по вписванията гр. К., за собственост на описаните в т. 7 два новобразувани имота.

Считано от *** г. В.Д., и след смъртта му през м. 01.*** г. - неговите законни наследници Л. Д., Р. К. и В. К., владеят непрекъснато като собственици недвижимия имот с кад. № *** в землището на с.Г., местност „Ш.“, с площ 900 кв.м., а след разделяне на имота с плана от 2008 г. -

образуваните от него два имота: новообразувания имот № 603.*** с площ 400 кв.м. и процесния имот - новообразувания имот № 603.291 с площ 483 кв.м.

Владението върху процесния недвижим имот от наследодателя В.Д. през м. *** г. и продължено след м. 01.*** г. от законните му наследници Л. Д., Р. К. и В. К., е установено добросъвестно. Владението се упражнява явно, открито, непрекъснато и необезпокоявано общо повече от 20 години: от края на м. *** г. и до приключване на стопанската 2020 г. в началото на м. ноември 2020 г., когато Л. Д., Р. К. и В. К. са прибрали последната зеленчукова реколта от имота и са подготвили защитата на овощните дървета от замръзване през зимата.

По време на упражняването от В.Д. и законните му наследници Л. Д., Р. К. и В. К. открито, явно, непрекъснато и необезпокоявано владение върху процесния имот, те като владеещи собственици са оградили имота с бодлива тел, жив плет и храсти, стопанисвали са и са обработвали имота, посадили и отглеждали трайни насаждения - овощни дървета (череша, ябълки, дюля, смокиня) и орех, прибирали са плодовете им. В имота са създали зеленчуково стопанство - всяка стопанска година отглеждали годишни култури (грах, картофи, зелен боб и др.) и прибирали реколта.

Когато през м. декември 2020 г. Л. Д. и Р. К. посетили процесния имот, в него заварили С. С., който бил влязъл в имота и установил фактическа власт върху него, паркирал в имота своя джип, изсякъл част от живия плет и от храстите, като на тяхно място поставил ограда от колове и бодлива тел, отворил врата към имота за достъп на автомобила му. В отговор на възраженията им, че имотът е тяхна собственост и че той е влязъл и завзел чужд имот, С. С. заявил, че е купил този имот в края на м. октомври 2020 г. на търг от Община К. и че той е собственикът на имота.

Излагат следните правни възражения по насрещните искове:

Доводи за неоснователност на насрещния отрицателен установителен иск (ОУИ) по чл.124, ал.1 от ГПК:

Главно възражение: предвид заявените в т.4-т.8 релевантни факти и обстоятелства, Р. К., В. К. и Л. Д. са собственици на процесния недвижим имот на основание придобитото от наследодателя им В.Д. право на собственост върху имота по реда на §4-4л от ПЗР на ЗСПЗЗ и съставения констативен Нотариален акт № *** г. на Служба по вписванията гр.К..

Евентуално възражение за придобивна давност: предвид заявените в т.9 релевантни факта и обстоятелства, Р. К., В. К. и Л. Д. са собственици на процесния недвижим имот на основание придобивна давност - в резултат на упражняването от Р. К., В. К. и Л. Д. и от наследодателя им В.Д. открито, явно, непрекъснато и необезпокоявано общо владение върху процесния имот - установено на *** г., съгласно чл.79, ал.1 от ЗС с изтичане на *** г. на 10-годишния давностен срок Р. К., В. К. и Л. Д. са придобили правото на собственост върху процесния имот по давност.

Доводи за неоснователност на насрещния вещен ревандикационен иск по чл.108 от ЗС:

Предвид притежаваното от Р. К., В. К. и Л. Д. право на собственост върху процесния имот, което е придобито от тях на релевираните две

основания (главно основание по т. 11.1 и евентуално основание по т. 11.2), ищецът С. С. не е собственик на процесния имот, предявеният иск по чл.108 от ЗС е неоснователен и недоказан.

Предвид заявените в т. 10 релевантни факта и обстоятелства, при предявяване на ревандикационния иск Р. К., В. К. и Л. Д. не владеят процесния недвижим имот, поради което искът по чл.108 от ЗС е неоснователен и недоказан.

Заявява, че предявените от С. С. насрещни искове са неоснователни и недоказани.

Молят съда да отхвърли предявените насрещни искове и да присъди на тримата ответници съдебните разноски по делото.

По делото е постъпило становище от юриск. И., в качеството и на пълномощник на третото лице помагач на страната на ответника, с което заявява, че по отношение на заведения иск за нарушено и отнето владение, привличането на община К. като трето лице помагач е недопустимо, тъй като не са налице условията за това и същата е в невъзможност да изрази становище.

Относно предявения иск за собственост – поддържа предявения от ответника иск, с който претендира, че ищецът С. С. е собственик на процения имот.

В заключение моли съда да отхвърли предявения от Р. К., В. К. и Л. Д. иск и да уважи предявения насрещен иск от С. С..

По отношение на предявения от ищите иск съдът намира, че същият намира правното си основание в разпоредбата на чл. 76 от ЗС като в тежест на ищите е да установят, че са владели процесния имот през твърдения от тях период без прекъсване, спокойно и необезпокоявано, както и следва да изложат положителните обстоятелства, сочени като основание на исковата претенция.

Третото лице помагач на страната на ответника Община К., чрез пълномощника си юрисконсулт М. И. взема становище, че предявения иск е неоснователен и недоказан и моли съда да отхвърли същия.

Съдът като обсъди събраните по делото доказателства поотделно и в тяхната съвкупност и като взе предвид становищата и доводите на страните, намира за установено следното от фактическа страна:

По делото е представен нотариален акт за констатиране право на собственост върху недвижим имот по реда на §4 „а“ и „б“ от ПЗР на ЗСПЗЗ №***Г. по описа на нотариус К. К., с рег. №*** на НК, с район на действие Районен съд – К.. Със същия Л. К. Д., Р. В. К., В. В. К., наследници на В.ИД., съгласно §4 „а“ и „б“ от ПЗР на ЗСПЗЗ и чл.587, ал.1 от ГПК са признати за собственици на следните недвижими имоти: новообразуван имот /нива/ №603.*** с площ от 400 кв.м, по плана на новообразуваните имоти на местност „Г.“ /бивша „Ш./, село Г., код по ЕКАТТЕ ***, община К., одобрен със Заповед №***Г. на Областен управител – С., категория на имота VII, заедно с намиращата се в него постройка на един етаж, със застроена площ от 24 кв.м., при граници и съседи на имота по скица : имот №603.180 – нива, имот № 603.187 – нива, имот №603.501 – полски път, имот №603291 – нива;

новообразуван имот /нива/ №603.291 с площ от 483 кв.м. по плана на новообразуваните имоти на местност „Г.“ /бивша „Ш./, село Г., код по ЕКАТТЕ ***, община К., одобрен със Заповед №***г. на Областен управител – С., категория на имота VII, при граници и съседи на имота по скица : имот № 603.*** – нива, имот № 603.180-нива, имот№603.501 – полски път.

Представено е и удостоверение за наследници № *** г. издадено от община К.. От същото се установява, че В.ИД. е починал на ***.***г., като след смъртта си е оставил за свои наследници по закон Л. К. Д. /***а/, Р. В. К. /дъщеря/ и В. В. К. /дъщеря/.

По делото не е спорно, че наследодателя на ищите В.ИД. на основание ПМС № *** г. от *** г. е ползвател на 0.500 дек земеделска земя в местността „Ш.“, в землището на село Г., попадащи в земи по §4 от ПЗР на ЗСПЗЗ.

От представената преписка по §4, ал.6 от ПЗР на ЗСПЗЗ се установява, че същата е образувана по заявление на В.ИД. на ***г. в община К.. Установено е, че ползваната от ползвателя земя по §4 е с площ от 900 кв.м., имот с кад.№ *** в землището на село Г., в местност „Ш.“, при съседи : север и запад – път, изток Д.К., юг – Т.Т..

От представена преписка се установява, че съгласно разпоредбите на §4 - 4 л от ПЗР на ЗСПЗЗ са съставени оценителни протоколи и заповеди на Кмета на Община К. за определяне и утвърждаване на цените за ползваните от В.ИД. земеделски земи с площ от 900 кв.м, представляващи имот кад. №***, в местност „Ш.“, землището на село Г.. Не е спорно, че ползвателя В.ИД. е заплатил определените цени на ползваните площи от 900 кв.м.

Съгласно разпоредбата на §4 з от ПЗР на ЗСПЗЗ гражданите, чието право на ползване се превръща в право на собственост, съгласно §4 б, ал.1, придобиват право на собственост на земята до 1000 кв.м. Със заплащането на определените цени, съгласно §4 б от ПЗР на ЗСПЗЗ В.ИД. е придобил правото на собственост върху имот с кад, №***, в местността „Ш.“, в землището на село Г..

По делото е представено и удостоверение изх. №***/*** г. на Кмета на община К.. От удостоверението се установява, че В.ИД. по силата на ПМС №***г. е ползвател на имот кад. №*** в землището на село Г., местност „Ш.“ и че същият е заплатил определените цени съгласно ПМС №118/26.05.1998г. Удостоверението е издадено на В.ИД. да му послужи пред нотариуса за снабдяване с нотариален акт, съгласно §30, ал.5 от ПЗР към ПМС 121/25.03.1997 г.

По делото не е спорно, че със Заповед №***г. е одобрен план на новообразуваните имоти в землището на село Г., местност „Г.“ /бивша „Ш./.

Съгласно плана на новообразуваните имоти от поземлен имот с кад. №***, с площ 900 кв.м. са образувани следните два имота : новообразуван имот /нива/ №603.*** с площ от 400 кв.м, категория на имота VII, при граници и съседи на имота по скица : имот №603.180 – нива, имот № 603.187 – нива, имот №603.501 – полски път, имот №603291 – нива и новообразуван имот № 603.291 с площ 483 кв.м., начин на трайно ползване: нива, категория: VII-ма, при съседи: имот № 603.*** - нива, имот № 603.180 - нива, имот № 603.501 - полски път.

С акт за частна общинска собственост на Община К. №*** г., вписан в службата по вписванията при Районен съд - К. на *** г. вх.№*** е актуван като собственост на общината на основание чл.56, чл.2, ал.1, т.3 от ЗОС, чл.25 от ЗСПЗЗ, заповеди №*** на Областен управител – С. и №1***г. на кмета поземлен имот №№603.291,с обща площ 483 кв.м., трайно предназначение на територията – земеделска, начин на трайно ползване – нива, VII – ма категория на земята при неполивни условия, местонахождение на имота село Г., ЕКАТТЕ ***, пл.№ 603.291, местност „Г.“, при граници на имота : имоти №603.***, №603.180, 603.501 /полски път/ /лист 111/.

Със заповед №***г. на Кмета на община К. на основание решение №*** на Общински съвет – К., протокол №11 е открита процедура за провеждане на публични търгове с тайно наддаване за продажба на общински имот : поземлен имот №603.291, с площ 483 кв.м., местност „Г.“, село Г., код по ЕКАТТЕ *** по плана на новообразуваните имоти за село Г., одобрен със заповед №***г. на областния управител на област С., трайно предназначение земеделска територия, начин на трайно ползване : нива, категория на земята при неполивни условия VII /лист 115/.

Представени са Протокол № *** г. и договор № *** г. за покупко-продажба на общински имот чрез публичен търг с явно наддаване, от които е видно, че Община К. е продала на С. Е. С. процесния недвижим имот: земеделска земя с площ от 483 кв.м., представляваща поземлен имот № 603.291, седма категория, в местността „Г.“, село Г., ЕКАТЕ ***, по плана на новообразуваните имоти за село Г., одобрен със заповед №***г. на областния управител на област С., с начин на трайно ползване - нива, при граници: имот №603.***, имот №603.180, имот 603.501/лист 72 и 78/.

Договорът за покупко-продажба на общински имот е сключен в изискуемата писмена форма съгласно чл.18 от ЗОС и е вписан в Службата по вписванията при Районен съд – К., под вх. рег. ***.

Видно от представените по делото фактури ответникът С. Е. С. е заплатил на Община К. продажната цена по договора – 666 лева без ДДС, както и 2% данък по ЗМДТ. Представена е скица на процесния имот.

По делото са събрани и гласни доказателства чрез разпит на свидетелите К.Д.К., К.А.К. и П.Д.Г..

От показанията на свидетеля К. /*** на ищцата Р. К./ се установява, че ищите притежавали място в землището на село Г., местност „Г.“ /бивша „Ш.“/. Знаел, че притежават мястото, тъй като го обработвали от доста години. Заявява, че от 1999 г. притежавали нотариален акт. Имотът бил придобит от В.Д. и бил с площ 900 кв.м. „и е закупен с квитанция“. Сочил, че имота се използва за лично помощно стопанство, засяване на едногодишни култури имало и трайни насаждения. Знаел, че В. придобил имота „по постановленията, той бил ползвател“. След смъртта на В. през 2008 г. имотът продължил да се обработва от неговата ***а – Л. Д.. Сочил, че „годините на Л. напреднаха“, което наложило той да върши селскостопанската работа. Заявява, че през месец декември 2020г. при посещение заварил в имота С. С.. „С джипа – тъмен цвят беше вътре в имота“. От долната страна били изразяни храсти и направена дъсчена ограда. При това посещение с него била и Л. Д.. Заявява, че от месец декември 2020г. долният имот, за който С. претендирал

не го обработвали, горната част обработваме“. Сочи, че в имота засаждали картофи, зелен боб, грах. Имало и трайни насаждения дюли, орех, ябълки, круши.

Свидетелят К. познавал Р., Л. и В. и знаел, че притежават имот в село Г., местност „Г.“. „И аз притежавам имот в това землище в Г.“. Знаел, че техния имот е от 70 – те години „откакто е и нашият имот“, били ползватели. От 90 – те години и досега В. и майка ѝ стопанисвали имота. От съседни чул, че някой неправомерно навлязъл в долната част на имота им. Имотът бил около декар, „може и да няма“. Знаел, че в едната част на имота бил влязъл човек, а в другата част те си ходили на почивка и си обирали реколтата. Ходили само в горната част на имота, където била вилата/бунгалото. В имота имало ябълки, череши, орех и градинка. „К.и обработваха имота“.

От показанията на свидетеля Г. се установява, че С. купил процесния имот в Г., местност „Г.“ на търг. Посещавал имота „след като М. му заби колчета“. Когато отишли миналата година през лятото имотът бил в бурени. Нямамо следи, че имотът се стопанисва. Твърди, че когато С. за първи път посетил имота „се е видял с тези хора, и казват, че той е техен и след това няма допирна точка с тях.

Показанията на разпитаният по делото свидетел К. следва да бъдат преценени с оглед разпоредбата на чл.172 от ГПК. След тази преценка съдът счита, че следва да кредитира показанията на свидетеля изцяло, тъй като същите са непосредствени, безпротиворечиви, логични и взаимнодопълващи се и се подкрепят от събраните по делото гласни и писмени доказателства материал. Съдът не кредитира показанията на свидетеля Г. в частта им относно твърдението, че процесния недвижим имот не се обработвал и бил запустял. В тази им част свидетелските показания остават изолирани, неподкрепени от други доказателства по делото.

При така установената фактическа обстановка се налагат следните правни изводи:

Предявен е иск с правно основание чл.76 от Закона за собствеността /ЗС/.

Съгласно разпоредбата на чл.76 от ЗС владелецът или държателят, на когото е отнета чрез насилие или по скрит начин движима или недвижима вещ, може в шестмесечен срок да иска връщането ѝ от лицето, което я е отнело. Искът е владелчески, а не петиторен, поради което съдебната проверка обхваща единствено факта на владението и на нарушението му /чл. 357, ал.1 ЗС/. С този иск може да се търси защита срещу всеки нарушител, включително срещу собственика на вещта.

За основателността на иска по чл. 76 ЗС ищците следва да докажат, че са били държатели или владелци на процесния имот и че в 6-месечен срок преди предявяване на иска ответникът Р. В. е отнела имотите по скрит начин. Нарушение по скрит начин означава, че по начина или по време на извършване нарушението, то трудно може да стане достояние на владелеца.

При владелческия иск по чл. 76 ЗС съдът се интересува само от факти – имало ли е владение, имало ли е нарушение, кой е владелец на конкретния недвижим имот към момента на предявяване на иска. Съдът постановява решението си въз основа на фактите, без да навлиза в обсъждане на правомерността или неправомерността на действията на страните, без да

слуша възражения и изследва въпроси, които почиват на техни субективни права – арг. чл. 357 ГПК.

Защитата на владението е установена в кратки срокове, които са процесуално-преклузивни по своя характер и за спазването на които съдът следи служебно. Скритото нарушение повдига въпроса за момента, от който започва да тече 6 месечния срок за предявяване на иска по чл. 76 ЗС. Това е денят на нарушението, ако се касае до еднократност на действието или от момента на последното действие – ако се касае до повтораемост на действията.

Предмет на предявения владелчески иск е земеделска земя с площ от 483 кв.м., представляваща поземлен имот № 603.291, седма категория, в местността „Г.“, село Г., ЕКАТЕ ***, по плана на новообразуваните имоти за село Г., одобрен със заповед №***г. на областния управител на област С., с начин на трайно ползване - нива, при граници: имот №603.***, имот №603.180, имот 603.501 – полски път.

В случая по делото несъмнено се доказва, че отнемането на владението над процесния недвижим имот се е случило през месец декември 2020 г. и в 6 месечния срок е подадена исковата молба – на 19.04.2021 г. т.е исковата молба и редовна и допустима.

По отношение на въпроса за доказване на осъществено владение от страна на ищците съдът намира следното:

Владението е само фактическо състояние, към което правната норма прикрепва правни последици и една от тях е гарантираната възможност за съдебна защита – или налице е установена законова защита на фактически отношения, дори и когато владението като фактически отношения е неправомерно. Целта на тази защита е да се запази определен статус на фактическите отношения, когато се касае до отношения по повод на вещи или вещни права.

Доказването на владението може да стане с всички доказателствени средства: гласни доказателства, писмени документи, презумпцията на чл. 83 ЗС.

Ирелевантно е как ищците са получили владението или държането и дали това състояние е било правомерно или не, а за владението дали е било добросъвестно или не. По иска по чл. 76 от ЗС е без значение и колко време е продължило владението.

В този смисъл е Решение № 685 от 24.09.2009 г. на ВКС по гр. д. № 1365/2008 г., I г. о., ГК/. Съгласно горопосоченото решение "Искът по чл. 76 ЗС защитава не само владението, но и държането на недвижими имоти. В хипотезата на текста не се изисква владението или държането да е продължило определен период от време. Достатъчно е тяхното установяване, макар и само за един момент. Аналогично на защитата по чл. 75 ЗС, без значение е на какво основание почива владението или държането и дали същите са правомерни или не, а за владението - дали е добросъвестно или недобросъвестно. Защитата на чл. 76 ЗС може да бъде предоставена срещу всеки, чието поведение се квалифицира по посочения в закона начин, вкл. и срещу собственик. За уважаване на иска е достатъчно да се докажат факта на владението, респ. държането и на нарушението - чл. 294, ал. 2 ГПК (отм.);

Предмет на доказателствената тежест е фактът, че ищецът има

качеството на владелец или държател на имот към момента на твърдяното отнемане, което може да се установи с всякакви доказателствени средства. Трябва да се докаже, че ответникът е отнел вещта или имота чрез насилие или по скрит начин към определен момент. За тези обстоятелства отново са допустими всякакви доказателствени средства. Спор между страните, кой е собственик следва да се реши в производство по чл. 108 ЗС, но не и в производство по чл. 76 ЗС. "

По настоящото производство безспорно се доказва, че момента на отнемане на владението върху процесният недвижим имот е средата на месец декември 2020г. В този смисъл са свидетелските показания на свидетеля К. К. и К.К..

Безспорно към момента на отнемането на владението ищците са упражнявали фактически власт над процесния недвижим имот. От събраните по делото гласни и писмени доказателства се налага извода, че владението на процесния имот от наследодателя на ищците В.ИД. е установено през месец ***г. е продължено след месец януари *** г. т.е след смъртта на наследодателя от неговите наследници по закон Л. К. Д., Р. В. К. и В. В. К. т.е повече от 20 години. През този период от време владението е непрекъснато. Владението се упражнява явно, необезпокоявано и открито. Установено е, че в имота има трайни насаждения /орех, дюля ябълки и др./, както и че в процесния имот са засаджани едногодишни растения /картофи, зелен боб, грах и др./, ката всяка стопанска година реколтата от тях се прибирала от ищците.

Що се касае до начина на отнемане на владението, разпоредбата на чл. 76 ЗС предвижда две възможни хипотези: чрез насилие или по скрит начин. Насилствено отнемане на вещта е налице, когато се използва физическа сила или заплаха срещу лицето, което държи вещта, както и когато се употреби физическа сила по отношение на самата вещ. Скрит начин има тогава, когато отнемането на вещта е извършено по начин или време, които правят трудно възприемането му от владелеца/държателя. В тази хипотеза отнемането не трябва да е скрито от всички, а само по отношение на владелеца - действията да са извършени както в негово отсъствие, така и на лица, чрез които той би бил уведомен незабавно /в този смисъл: решение № 4/06.02.2012 г. на ВКС по гр.д.№ 388/2011 г., I г.о., ГК и решение № 490/26.11.2010 г. на ВКС по гр.д.№ 1392/2009 г., II г.о., ГК/. В разглеждания случай, всички изложени в исковата молба обстоятелства сочат на отнемане по скрит начин. От събраните по делото показания на свидетелите К. К. и К. К. става ясно, че през месец декември 2020 г. ответникът в отсъствието на ищците и на лица, чрез които биха били уведомени незабавно, е отнел владението на ищците влизайки в имота им. Установи се и че ответника е установил фактическа власт върху имота, паркирал своя автомобил и изсякъл част от живия плет и храстите. С оглед на това съдът намира, че в случая е реализирана втората хипотеза на чл. 76 ЗС – отнемане на държането по скрит начин.

Предвид изложеното съдът намира, че ищците са осъществявали владение на процесния имот, което владение е отнето по скрит начин от страна на ответника С. С. и следва да се възстанови така нарушеното владение, тъй като искът е предявен в 6-месечен срок от отнемане на владението.

По отношение на предявения от ответника С. Е. С., отрицателен установителен иск, че ищците не са собственици на поземлен имот №

603.291, с площ от 483 кв.м., седма категория, в местността „Г.“, село Г., ЕКАТЕ ***, по плана на новообразуваните имоти за село Г., одобрен със заповед №***г. на областния управител на област С., с начин на трайно ползване - нива, при граници: имот №603.***, имот №603.180, имот 603.501 – полски път, съдът намира същият за недопустим, поради което производството в тази му част следва да бъде прекратено. За ответника не е налице правен интерес от предявяването на отрицателен установителен иск по чл.124, ал.1 от ГПК, тъй като е предявен иск с правно основание чл.108 от ЗС. Искът по чл.108 от ЗС съдържа в себе си установителна част на кого принадлежи правото на собственост и осъдителна част да се предаде владението от владеещия неособственик на невладеещия собственик.

По отношение на предявения от ответника С. Е. С. против Л. К. Д., Р. В. К. и В. В. К. ревандикационен иск с правно основание чл.108 от ЗС.

Съгласно разпоредбата на чл.108 от ЗС собственикът може да иска своята вещ от всяко лице, което я владее или държи без да има основание за това. Фактическия състав на иска по чл.108 от ЗС съдържа три кумулативни изисквания – доказване на правото на собственост на ищеца, осъществяване на владение върху имота от страна на ответника и липсата на правно основание. И трите елемента следва да се установят от ищцовата страна при провеждане на пълно и главно доказване. Правото да се ревандикира един имот принадлежи на неговия собственик. Ето защо първата от предпоставките за уважаване на иска по чл.108 от ЗС е ищецът да се легитимира като собственик на вещта предмет на иска.

От събраните по делото писмени и гласни доказателства по делото се установи, че ищеца по ревандикационния иск С. Е. С. не е собственик на процесния имот. Установено по делото, че правото на собственост върху процесния недвижим имот принадлежи на ответниците по предявения ревандикационен иск по следните съображения:

По делото не е спорно, че съгласно договор №***г. за покупко-продажба на общински имот чрез публичен търг с явно наддаване, Община К. е продала на С. Е. С. процесния недвижим имот. Актът за общинска собственост е официален документ, съставен от длъжностното лице по ред и форма, определен в закона, с който общината удостоверява възникване на право на собственост, без актът за общинска собственост да има правопораждащо действие - чл.5, ал.3 от ЗОС. В разглеждания случай акт за общинска собственост №*** г., вписан в службата по вписванията при Районен съд - К. на *** г. вх.№***, с който процесния недвижим имот е актуван като общински е оспорен от ответниците по ревандикационния иск. Видно от представения по делото нотариален акт за констатиране право на собственост върху недвижим имот по реда на §4 „а“ и „б“ от ПЗР на ЗСПЗЗ №***, том III, рег.***, дело №*** от ***г. по описа на нотариус К. К., с рег. №*** на НК, с район на действие Районен съд – К. Л. К. Д., Р. В. К., В. В. К., наследници на В.ИД., съгласно §4 „а“ и „б“ от ПЗР на ЗСПЗЗ и чл.587, ал.1 от ГПК са признати за собственици на основание придобито от наследодателя им В.ИД. право на собственост върху процесния недвижим имот на основание §4-4л от ПЗР на ЗСПЗЗ.

Вън от изложеното съдът намира, че следва да отбележи, че ищите Л. К. Д., Р. В. К. и В. В. К. са собственици и на основание чл.79, ал.1 от ЗС. Съгласно чл.77 от Закона за собствеността /ЗС/ правото на собственост се придобива чрез правна сделка, по давност или по други начини, определени

от закона. Общите правила на чл. 79 и сл. от ЗС регламентират давностно владение като основание за придобиване на правото на собственост върху всеки недвижим имот, доколкото изрична законова разпоредба не изключва този придобивен способ. От събраните по делото доказателства писмени и гласни се установи, че наследодателят на ищците е владял имота от *** г., когато е издадено удостоверение изх. №*** / *** г. на Кмета на община К. наследодателя на ищците В.ИД., а след неговата смърт ***-ата и децата му са продължили да владеят процесният недвижим имот. Субективният признак на владението е намерението на владелеца. Той трябва да държи вещта "като своя". Намерението е факт от душевния мир на човека, който трудно се доказва. Ето защо в чл. 69 ЗС е въведена презумпцията: "предполага се, че владелецът държи вещта като своя, докато не се докаже, че я държи за друго". Презумпцията не е оборена. От данните по делото е видно, че владението е постоянно, т. е. наследодателят на ищците и самите ищци, през цялото време са изразявали трайна воля да държат имота за себе си. Владението е явно и несъмнено, т.е. Л. К. Д., Р. В. К. и В. В. К. са манифестирали поведение, което не е оставяло никакво съмнение, че упражняват фактическата власт за себе си. Владението е непрекъснато. С изтичането на 10 годишния давностен срок на ***-г ищците са придобили собствеността върху имота по давност.

С оглед гореизложеното и предвид доказателства по делото съдът приема за опровергана констатацията в акт за частна общинска собственост №*** г., вписан в службата по вписванията при Районен съд - К. на *** г. вх. №***, че имота е частна общинска собственост, тъй като към момента на съставянето му ищците като наследници на общия наследодател В.ИД. са придобили собствеността върху него по наследство и давностно владение продължило повече от 10 години. Посоченото в акта основание не е вярно, поради което е оборена неговата доказателствена сила. В тази връзка ответникът не е навел твърдения и не е представил и доказателства, че е придобил имота на друго правно основание.

С договор №***-г. за покупко-продажба на общински имот чрез публичен търг с явно наддаване, е Община К. е продала на С. Е. С. процесния недвижим имот. В случаите, когато предмет на договора е прехвърлянето на собствеността върху индивидуализирана вещ, то транслативния ефект настъпва по силата на самия договор, съгласно чл. 24, ал.1 ЗЗД. За да настъпи обаче посочения вещен ефект от сделката и да се прехвърли собствеността на продадената вещ е необходимо продавачът да е бил собственик на имота, предмет на продажба, към момента на сключването на договора. Когато прехвърлителят не е собственик на продаваната вещ не може да настъпи автоматичното, по силата на чл. 24 ЗЗД прехвърляне на собствеността на продадената вещ или имот, тъй като никой не може да прехвърли права които не притежава. Следователно купувачът по договора за покупко – продажба от ***-г. С. С. не е придобил правото на собственост върху закупения процесен имот, тъй като прехвърлителят /продавача/ не е собственик на продаваната вещ. От гореизложеното се налага извода, че не е налице първата от предпоставките за уважаване на иска по чл.108 от ЗС ищецът да е собственик на вещта предмет на иска.

Не е налице и другата предпоставка за уважаване на иска по чл.108 от ЗС осъществяване на владение върху имота от страна на ответниците. Безспорно по делото се установи както при предявяването на

ревандикационния иск и до момента ответниците не владеят процесния недвижим имот. Именно защото ответниците не владеят процесния недвижим имот същите са предявили владелчески иск по чл. 76 от ЗС за възстановяване на отнетото им по скрит начин от С. С. владение върху имота. По изложените по горе съображения предявения ревандикационен иск следва да бъде отхвърлен като неоснователен.

В разпоредбата на чл.236, ал.1, т.6 от ГПК е предвидено задължение за съда да се произнесе в тежест на кога възлага разноските.

На основание чл.78 ал.1 от ГПК направените от ищеца разноски се заплащат от ответника съобразно уважената част от иска. Ответника следва да заплати на ищцата сумата от 2 150 лева, представляващи заплатена държавна такса и възнаграждение за един адвокат.

Съгласно чл. 80 от ГПК страната, която е поискала присъждане на разноски, представя на съда списък на разноските най – късно до приключване на последното заседание в съответната инстанция. В противен случай тя няма право до обжалва решението в частта му за разноските. В настоящия случай и двете страни са представили списък на разноските.

Воден от горните мотиви, съдът

РЕШИ:

ОСЪЖДА С. Е. С., ЕГН *****, с адрес: село К., улица *** на основание чл. 76 от ЗС да предаде на Л. К. Д., ЕГН *****, с адрес: град К., улица ***, В. В. К., ЕГН *****, с адрес: град К., улица *** и Р. В. К., ЕГН *****, с адрес: град К., улица *** владението върху следния недвижим имот: поземлен имот № 603.291 с площ от 483 кв.м., местност „Г.“ /бивша „Ш./ по плана на новообразуваните имоти на село Г., ЕКАТТЕ ***, община К., одобрен със Заповед № *** г. на Областен управител на област С., трайно предназначение: земеделска територия, начин на трайно ползване: нива, категория на имота VII-ма, при граници и съседи на имота: имот № 603.*** – нива, имот № 603.180 - нива, имот № 603.501 – полски път.

ОСТАВЯ БЕЗ РАЗГЛЕЖДАН Е предявеният от С. Е. С., ЕГН *****, с адрес: село К., улица *** против Л. К. Д., ЕГН *****, с адрес: град К., улица ***, В. В. К., ЕГН *****, с адрес: град К., улица *** и Р. В. К., ЕГН *****, с адрес: град К., улица *** иск с правно основание чл. 124, ал. 1 от ГПК, че Л. К. Д., ЕГН *****, с адрес: град К., улица ***, В. В. К., ЕГН *****, с адрес: град К., улица *** и Р. В. К., ЕГН *****, с адрес: град К., улица *** не са собственици на следния недвижим имот: поземлен имот № 603.291 с площ от 483 кв.м., местност „Г.“ /бивша „Ш./ по плана на новообразуваните имоти на село Г., ЕКАТТЕ ***, община К., одобрен със Заповед № *** г. на Областен управител на област С., трайно предназначение: земеделска територия, начин на трайно ползване: нива, категория на имота VII-ма, при граници и съседи на имота: имот № 603.*** – нива, имот № 603.180 – нива, имот № 603.501 – полски път, като

недопустим.

ПРЕКРАТЯВА производството по предявения от С. Е. С., ЕГН *****, с адрес: село К., улица *** против Л. К. Д., ЕГН *****, с адрес: град К., улица ***, В. В. К., ЕГН *****, с адрес: град К., улица *** и Р. В. К., ЕГН *****, с адрес: град К., улица *** иск с правно основание чл. 124, ал. 1 от ГПК, че Л. К. Д., ЕГН *****, с адрес: град К., улица ***, В. В. К., ЕГН *****, с адрес: град К., улица *** и Р. В. К., ЕГН *****, с адрес: град К., улица *** не са собственици на следния недвижим имот: поземлен имот № 603.291 с площ от 483 кв.м., местност „Г.“ /бивша „Ш./ по плана на новообразуваните имоти на село Г., ЕКАТТЕ ***, община К., одобрен със Заповед № *** г. на Областен управител на област С., трайно предназначение: земеделска територия, начин на трайно ползване: нива, категория на имота VII-ма, при граници и съседи на имота: имот № 603.*** – нива, имот № 603.180 – нива, имот № 603.501 – полски път, като недопустимо.

ОТХВЪРЛЯ като неоснователен предявения от С. Е. С., ЕГН *****, с адрес: село К., улица *** иск, за признаване за установено по отношение на Л. К. Д., ЕГН *****, с адрес: град К., улица ***, В. В. К., ЕГН *****, с адрес: град К., улица *** и Р. В. К., ЕГН *****, с адрес: град К., улица ***, че е собственик на следния недвижим имот: поземлен имот № 603.291 с площ от 483 кв.м., местност „Г.“ /бивша „Ш./ по плана на новообразуваните имоти на село Г., ЕКАТТЕ ***, община К., одобрен със Заповед № *** г. на Областен управител на област С., трайно предназначение: земеделска територия, начин на трайно ползване: нива, категория на имота VII-ма, при граници и съседи на имота: имот № 603.*** – нива, имот № 603.180 – нива, имот № 603.501 – полски път и за осъждането им да му предадат владението осъществявано без основание.

ОСЪЖДА С. Е. С., ЕГН *****, с адрес: село К., улица *** да заплати на Л. К. Д., ЕГН *****, с адрес: град К., улица ***, В. В. К., ЕГН *****, с адрес: град К., улица *** и Р. В. К., ЕГН *****, с адрес: град К., улица *** сумата 2 150 лева, представляваща направени по делото разноски.

Решението подлежи на предварително изпълнение, което не може да бъде спряно.

Решението подлежи на обжалване пред Окръжен съд – С. с въззивна жалба в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Съдия при Районен съд – К.: _____