

РЕШЕНИЕ

№ 391

гр. Бургас, 23.02.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – БУРГАС, LX ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ, в публично заседание на тридесети януари през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: ФИЛИП СТ. РАДИНОВ

при участието на секретаря М.а Хр. Енчева
като разгледа докладваното от ФИЛИП СТ. РАДИНОВ Гражданско дело № 20222120106999 по описа за 2022 година

за да се произнесе, взе предвид следното:

Производството е по реда на Глава тринадесета от ГПК.

Образувано е по предявени от „Хелио – Тур – С“ АД и „ТХ Русалка Холидейз“ ЕООД срещу „Трансформер“ ООД и „Делта гард“ ЕООД, искове **по чл. 76 от ЗС** за осъждане на ответниците да върнат на ищите отнетата по насилствен начин фактическата власт върху поземлен имот с идентификатор ***** по КККР, одобрени със Заповед № РД-18-60/04.10.2007 г. на ИД на АГКК с площ 1885 кв. м., трайно предназначение: Земеделска, начин на трайно ползване: Друг вид нива, находящ се в гр. С*, местност „М*“, при граници: *****, ***** и *****, ведно с разположените върху него дървена постройка с навес /3.00х4.00м/, три броя паркови лампи, четири броя караванни места /10х10м/, асфалтова алея /3.00м на 30м./ **Съединени за общо разглеждане, в условията на евентуалност са** предявени от „Хелио – Тур – С“ АД срещу „Трансформер“ ООД и „Делта гард“ ЕООД, искове **по чл. 75 от ЗС** за осъждане на ответниците да върнат на ищеца владението върху поземлен имот с идентификатор ***** по КККР, одобрени със Заповед № РД-18-60/04.10.2007 г. на ИД на АГКК с площ 1885 кв. м., трайно предназначение: Земеделска, начин на трайно ползване: Друг вид нива, находящ се в гр. С*, местност „М*“, при граници: *****, ***** и *****, както и разположените върху него дървена постройка с навес /3.00х4.00м/, три броя паркови лампи, четири броя караванни места /10х10м/, асфалтова алея /3.00м на 30м./.

В искова молба и уточняваща молба от 18.01.2023 г. се твърди, че ищецът „ТХ Русалка Холидейз“ ЕООД е държател на процения имот, ведно с разположените в него несамостоятелни обекти въз основа на сключен между ищите договор за наем от 05.01.2015 г., а ищецът „Хелио – Тур – С“ АД притежава правото на собственост върху същите, придобито въз основа на давностно владение, осъществено в периода от 2000 г. до 29.04.2022 г., когато камион и няколко автомобила на ответниците влезли в имота и го заградили. Сочи се, че ответникът „Трансформер“ ООД се легитимира като собственик на поземления имот въз основа на договор за покупко-продажба от 2021 г. сключен с лица,

които от своя страна се легитимират като собственици на имота чрез констативен нотариален акт, издаден въз основа на Решение № ****/**** г. на ПК С* и Протокол за въвод във владение № **/*** г. на ПК С*.

Направено е искане за уважаване на предявените искове.

Претендира се присъждането на съдебно – деловодни разноски.

В законоустановения срок по чл. 131 ал. 1 от ГПК, ответникът по делото „Трансформер“ ООД е депозирал отговор на исковата молба, в който е застъпено становище за неоснователност на предявените искове. Твърди се, че правото на собственост върху процесния имот е придобито от ответника по силата на сключен договор за покупко-продажба, материализиран в Нотариален акт № ***/**** г. по нот. д. № *****/**** г. на нотариус рег. № **** с РД РС-Бургас, продавачите по който или техни наследници са въведени във владение на имота още през 2000 г., а през 2017 г. и от ЧСИ с рег. № **** и владението върху имота е предадено на ответника на датата на сделката, като впоследствие от ответника са предприети действия по запазване на имота чрез сключването на договор от 21.04.2022 г., при надлежно уведомяване на 22.04.2022 г. на началника на РУ С*, по силата на който на „Делта гард“ ЕООД е възложено физическо невъоръжено охраняване на имота и същият е заграден на 29.04.2022 г. Оспорват се наведените от ищите твърдения, че фактическата власт върху имота е отнета по насилствен начин, като се изтъква, че същата е получена въз основа на сключен между ответника и „ТХ Русалка Холидейз“ ЕООД договор за наем от 29.05.2022 г., по силата на който последният му преотдава инфраструктурата за доставка на ток и вода в къмпинг „К*“, бунгала и стаи, което според ответника води до еднозначен извод, че същият е собственик на имота.

Направено е искане за отхвърляне на предявените искове.

Претендира се присъждането на съдебно – деловодни разноски, за което е представен списък по чл. 80 от ГПК.

В законоустановения срок по чл. 131 ал. 1 от ГПК, ответникът по делото „Делта гард“ ЕООД е депозирал отговор на исковата молба, в който е застъпено становище за неоснователност на предявените искове. Твърди се, че между ответниците по делото на 21.04.2022 г. е сключен договор за охрана, по силата на който на „Делта гард“ ЕООД е възложено осъществяването на физическа охрана на процесния имот. Сочи се, че по силата на този договор ответникът е получил фактическата власт върху имота и доколкото счита „Трансформер“ ООД за негов собственик и предвид задълженията си по договора, намира исковете за неоснователни.

Направено е искане за отхвърляне на предявените искове.

Претендира се присъждането на съдебно – деловодни разноски, за което е представен списък по чл. 80 от ГПК. В съдебното заседание, чрез процесуалния си представител, ищите поддържат предявените искове. В предоставения срок са депозирани писмени бележки от 13.02.2024 г.

В съдебното заседание, чрез процесуалния си представител, ответниците поддържат отговорите на исковата молба.

След съвкупна преценка на доказателствата по делото и съобразявайки становището на страните, съдът приема за установено следното **от фактическа страна**:

По делото като писмени доказателства са представени АДС № ***/1996, АДС № ****/1996 и приложение към него, както и АДС № ***/1994, ведно с приложение към него /л. 14 – л. 22/.

Представен по делото е сключен между ищите договор за наем от 2016 г. относно имотите предмет на делото /л. 24/.

От представени по делото договор № О 017/22 от 21.04.2022 г. се установява, че на

същата дата „Трансформер“ ООД е възложило на „Делта гард“ ЕООД да осъществява охранителна дейност по отношение на поземлен имот с идентификатор ***** по КККР, одобрени със Заповед № РД-18-60/04.10.2007 г. на ИД на АГКК с площ 1885 кв. м., трайно предназначение: Земеделска, начин на трайно ползване: Друг вид нива, находящ се в гр. С*, местност „М*“, при граници: *****, ***** и *****, ведно с разположените върху него дървена постройка с навес /3.00x4.00м/, три броя паркови лампи, четири броя караванни места /10x10м/, асфалтова алея /3.00м на 30м./ Към договора е представен правилник за пропускателен режим за осъществяване на невъоръжена охрана на процесния имот, ведно с уведомление по чл. 52 ал. от ЗЧОД /л. 81- л. 88/.

С договор за покупко-продажба от **** г., материализиран в Нотариален акт № ****/**** г. по нот. д. № *****/2021 г. на нотариус с № **** на НК с РД РС – Бургас собствеността върху поземлен имот с идентификатор ***** по КККР гр. Бургас /л. 94/.

От заключението на вещото лице по възложената съдебно –техническа експертиза се установява, че върху процесния поземлен имот са разположени дървена постройка с навес /3.00x4.00м/, три броя паркови лампи, четири броя караванни места /10x10м/, асфалтова алея /3.00м на 30м./ на обща стойност 15745 лева и е изготвена скица на обектите /л. 177 и сл. и л. 154/.

По инициатива на ишците са разпитани двама свидетеля М.М. и П.Е., чийто показания, анализирани в съвкупност, се установява, че са работници в „ТХ Русалка Холидейз“ ЕООД и че процесния поземлен имот е позициониран в средата на къмпинг „К*“ и е с площ около 2 дка. Установява се, че на 29.04.2022 г. свидетелите заварили процесния имот заграден с ограда и поставени трансперанти на „Делта гард“ ЕООД, като от колеги свидетелите узнали, че в имота са влезли камиони с около двадесет души и са заградили имота. Установява се, че след около месец и половина по договорка между ръководството на „ТХ Русалка Холидейз“ ЕООД и „Хелио – Тур – С“ АД, които според свидетелите са собственици на имота, оградата около последният е била премахната /л. 164 гръб до л. 166/.

По инициатива на ответниците е разпитан свидетелят Д. Н*, от чийто показания се установява, че същият работи за „Трансформер“ ООД като общ работник от 2017 г. и се грижи за стопанисването на имотите в къмпинга, включително за процесния, като никога е нямало противопоставяне от трети лица на владението, осъществявано от „Трансформер“ ООД. Установява се, че едва след заграждението на процесния имот през м.04.2022 г. е дошли представители на полицията, които са съставили протокол и оградите са останали непремахнати /л. 205/.

По инициатива на ответниците е разпитан свидетелят К.М., от чийто показания се установява, че е придобил процесния имот от баба си и чрез 2021 г. го е продал на „Трансформер“ ООД. Установява се, че до предаване владението на купувача „Трансформер“ ООД свидетелят е владеел процесния поземлен имот от около 2000 г. и никога е нямало противопоставяне на владението от трети лица /л. 206/.

Въз основа на изложената фактическа обстановка и съобразявайки становището на страните, съдът достига до следните **правни изводи**:

Въз основа на наведените от ишцата твърдения искът следва да се квалифицира като такъв по чл. 76 ЗС. Цитираната норма гарантира правото на владелеца или държателя, на когото е отнета чрез насилие или по скрит начин движима или недвижима вещ, да иска връщането ѝ от лицето, което я е отнело, в шестмесечен срок от отнемането ѝ. Насилието представлява всяко действие, извършено против изричната или предполагаемата воля на владелеца, дори и това действие да не е придружено от принуда или заплахата. Аналогично на защитата по чл. 75 ЗС, при иска по чл. 76 ЗС е без значение на какво основание почива владението или държането и дали същите са правомерни или не, а за владението – дали е добросъвестно или не. В хипотезата на чл. 76 ЗС не се изисква владението или държането да е продължило определен период от време, достатъчно е тяхното установяване, макар и само

за един момент. Защитата по чл. 76 ЗС може да бъде предоставена срещу всеки, чието поведение се квалифицира по посочения в закона начин, включително и срещу съсобственик и съвладелец. Предвид дадената правна квалификация и съобразно вида на правната защита, а именно-защита на фактическото състояние, в тежест на ишците е да установят трайна и постоянна фактическа власт върху процесния поземлен имот и твърдяните несамостоятелните обекти, разположени в него, отнемане на фактическата власт върху процесния поземлен имот и твърдяните несамостоятелните обекти, разположени в него от ответниците и че отнемането на фактическата власт е осъществено чрез насилие, извършено и от двамата ответници. Ответниците следва да установят направените правоизключващи и правонамаляващи възражения.

Въпреки указаната на ишците тежест на доказване същите не ангажираха доказателства установяващи упражняването на фактическа власт върху процесния имот към твърдяната от тях дата на отнемане – 29.04.2022 г. По делото бяха разпитани свидетели по инициатива на ишците, от чийто показания се установи единствено, че на процесната дата поземления имот е бил ограден и са поставени трансперанти на „Делта гард“ ЕООД. От показаният на свидетелите се извежда индиция, че ищецът „Хелио – Тур – С“ АД притежава и владее други имоти на територията на къмпинг „К*“, включително в съседство на процесния имот, но нито свидетелите, нито представените по делото писмени доказателства установиха ишците да са упражнявали фактическа власт върху имота в даден момент. Представеният договор за наем сключен между ишците установява единствено облигационна връзка между страните по повод сключен договор за наем, но този договор сам по себе си не е в състояние да установи изпълнение на задължението на наемодателя да предаде фактическата власт върху имота на наемателя „ТХ Русалка Холидейз“ ЕООД при все повече, че по делото не се установява наемодателят да е упражнявал в даден момент фактическа власт върху имота, която да предаде на наемателя. Освен това, договорът за наем е частен документ съдържащ изгодни за ишците факти, поради което не притежава доказателствена стойност годна сама по себе си да установи факта на предаване на фактическата власт от наемодателя на наемателя. След като ответниците не са страна по този договор и не подписан от тях, същият не може да им бъде противопоставен по настоящото дело. Обратно от представения от ответниците договор за покупко-продажба от **** г., материализиран в Нотариален акт № ****/**** г. по нот. д. № *****/2021 г. на нотариус с № **** на НК с РД РС – Бургас се установи, че собствеността върху поземлен имот с идентификатор ***** по КККР гр. Бургас /л. 94/ е прехвърлена на „Трансформер“ ООД, като в договора е посочено, че с подписването му се предава и владението върху имота. Този договор сам по себе си не установява, че „Трансформер“ ООД е влязъл във владение на имота, доколкото не е подписан от ишците и уговорките в него не могат да бъдат противопоставени на същите. Оценен обаче в съвкупност с показанията на разпитаните по инициатива на ответниците свидетели се установява, по несъмнен начин, че процесният имот е владян в значителен период от време преди 29.04.2022 г., от продавачите по договор за покупко-продажба от **** г., след което владението е веднага предадено от купувача „Трансформер“ ООД. И от показанията на продавача К.М., и от показанията на Д. Н* /които съдят цени по реда на чл. 172 от ГПК, доколкото първият свидетел е водил дела с ишците, а вторият работи за единия ответник и ги кредитира, тъй като са безпротиворечиви и кореспондират по между си, основани са на непосредствени впечатления, което ги прави във висока степен достоверни/ се установява, че никога трети лица не са нарушавали владението върху имота, включително в периода от придобиването и завладяването му от „Трансформер“ ООД през 2021 г. до датата на заграждението му – 29.04.2022 г. Последното изключва твърденията ишците, че в периода преди и към момента на ограждането на 29.04.2022 г. са упражнявали фактическа власт върху имота. Направеният извод не се разколебава от представените от ишците актове за държавна собственост, тъй като обстоятелството дали имотът е бил включен в активите на дружеството не установява факта на установяване на владение върху същия.

По изложените съображения и предвид липсата на ангажирани от ишците

доказателства за установяване на фактическа власт върху процесния поземлен имот предявените искове са неоснователни и следва да бъдат отхвърлени.

Направения извод относно главния иск, налага да бъде разгледа съединения с него, в условията на евентуалност иск по чл. 75 от ЗС. Съгласно чл. 75 ЗС владението на недвижим имот или на вещно право върху такъв имот, включително и върху сервитут, което е продължило непрекъснато повече от шест месеца, може да бъде защищавано срещу всяко нарушение. Искът може да се предяви в шестмесечен срок. При тази искова защита в тежест на ищеца е да установи че, е владял процесния поземлен имот и твърдяните несамостоятелните обекти, разположени в него, владението е продължило не по-малко от 6 месеца, считано от отнемането му /достатъчно е да се докажат началния и крайния момент на владението/ и отнемането на владението, включително датата на отнемане. Ищецът по иск по чл.75 от ЗС следва да държи веща лично или чрез друго като своя, като е без значение как е установено владението, дали същото е правомерно или не, добросъвестно и ли обикновено. При владелческата защита подлежат на изследване само факта на владението и нарушението му, като документите, удостоверяващи правото на собственост се взимат предвид само доколкото установяват факта на владението – чл. 357 ГПК. Под "нарушение" по смисъла на чл. 75 от ЗС се разбира всяко действие на трето лице, с което се накърнява или отстранява фактическото господство на владелеца върху имота. В рамките на тази искова защита не може да се решава въпроса дали лицето отнело владението е собственик на вещта и поради това ответникът не може да противопостави на ищеца възражение, че е собственик на имота. Той може да се брани с възражения, които изключват самоволния характер на действията, а именно, че ищецът не е владелец, а държател, че владението не е продължило повече от шест месеца, или възражение, че е допуснал ищеца в имота си по уговорка помежду им.

По отношение на този иск важи изложеното за главния иск, поради което съдът препраща към мотивите си относно иска по чл. 76 от ЗС. Въпреки указаната тежест ищецът от „Хелио – Тур – С“ АД не ангажира доказателства, установяващи наведените в исковата молба твърдения, че е владял поземления имот в законоустановения шест месечен срок. По тези съображения и предвид всичко изложено по-горе, съдът приема, че и искът по чл. 76 от ЗС е неоснователен и следва да бъде отхвърлен.

С оглед изхода на спора, отправеното своевременно искане, представените доказателства, и на основание чл. 78 ал. 3 от ГПК, ищецът следва да бъде осъден да заплати на всеки от ответниците сторените по делото разноски в размер по 2000 лева, представляващи заплатено адвокатско възнаграждение.

Воден от изложеното, съдът

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ „Хелио – Тур – С“ АД и „ТХ Русалка Холидейз“ ЕООД срещу „Трансформер“ ООД и „Делта гард“ ЕООД, искове **по чл. 76 от ЗС** за осъждане на ответниците да върнат на ищите отнетата по насилствен начин фактическата власт върху поземлен имот с идентификатор ***** по КККР, одобрени със Заповед № РД-18-60/04.10.2007 г. на ИД на АГКК с площ 1885 кв. м., трайно предназначение: Земеделска, начин на трайно ползване: Друг вид нива, находящ се в гр. С*, местност „М*“, при граници: *****, ***** и *****, ведно с разположените върху него дървена постройка с навес /3.00x4.00м/, три броя паркови лампи, четири броя караванни места /10x10м/, асфалтова алея /3.00м на 30м./, **както и съединения за общо разглеждане, в условията на евентуалност, иск по чл. 75 от ЗС** за осъждане на ответниците да върнат на ищеца „Хелио – Тур – С“ АД владението върху поземлен имот с идентификатор ***** по КККР, одобрени със Заповед № РД-18-60/04.10.2007 г. на ИД на АГКК с площ 1885 кв. м., трайно предназначение: Земеделска, начин на трайно ползване: Друг вид нива, находящ се в гр. С*, местност „М*“, при граници: *****, ***** и *****, както и разположените върху него дървена постройка с

навес /3.00x4.00м/, три броя паркови лампи, четири броя караванни места /10x10м/, асфалтова алея /3.00м на 30м./.

ОСЪЖДА „Хелио – Тур – С“ АД и „ТХ Русалка Холидейз“ ЕООД, да заплати на „Трансформер“ ООД сумата от 2000 лева /две хиляди лева/, представляваща направени в производството съдебно – деловодни разноси, на основание чл. 78 ал. 3 от ГПК.

ОСЪЖДА „Хелио – Тур – С“ АД и „ТХ Русалка Холидейз“ ЕООД, да заплати на „Делта гард“ ЕООД сумата от 2000 лева /две хиляди лева/, представляваща направени в производството съдебно – деловодни разноси, на основание чл. 78 ал. 3 от ГПК.

Решението подлежи на обжалване пред Бургаски окръжен съд в двуседмичен срок от съобщаването му.

Съдия при Районен съд – Бургас: _____