

РЕШЕНИЕ

№ 379

гр. Варна, 11.04.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – ВАРНА, V А СЪСТАВ ГО, в публично заседание на двадесет и шести март през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: Мирела Огн. Кацарска

Членове: Весела Гълъбова
мл.с. Виляна Н. Михалева

при участието на секретаря Г. Г. Славова
като разгледа докладваното от мл.с. Виляна Н. Михалева Въззивно гражданско дело № 20243100500169 по описа за 2024 година

за да се произнесе, взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 258 и сл. ГПК.

Образувано е въз основа на въззивна жалба, подадена от Г. Д. Ч., чрез адв. Д., и въззивна жалба, подадена от Г. Н. Ч., чрез адв. Х., срещу Решение №3566/06.11.2023 г., постановено по гр. д. №16049/2022 г. по описа на РС - Варна, с което е уважен иск с правно осн. чл. 108 ЗС, като е прието за установено в отношенията между А. А. С., от една страна, и Г. Д. Ч. и Г. Н. Ч., от друга страна, че А. А. С. е носител на право на собственост върху 500 кв. м идеални части от поземлен имот с идентификатор ***, находящ се в гр. Варна, ж. к. „Б.“, м-ст „С.Н.“, с площ на целия имот 1047 кв. м, при съсед: ПИ с идентификатори 10135.2526.1646, 10135.2526.285, 10135.2526.293, 10135.2526.294, 10135.2526.1953 и 10135.2526.296, на основание влязло в законна сила на 03.06.2022 г. Постановление от 13.05.2022 г., за възлагане на недвижим имот, изготвено от ЧСИ Захари Д., рег. №808, с р-н на действие: ОС - Варна по ИД №8/2022 г., като Г. Д. Ч. и Г. Н. Ч. са осъдени да предадат на А. А. С. владението върху 500 кв. м идеални части от поземлен имот с идентификатор *** в гр. Варна, ж. к. „Б.“, м-ст „С.Н.“, с площ от 1047 кв. м, при съсед: ПИ с идентификатори 10135.2526.1646, 10135.2526.285, 10135.2526.293, 10135.2526.294, 10135.2526.1953 и 10135.2526.296, и на осн. чл. 537, ал.2 ГПК е отменен Констативен нотариален акт №119, т. I, рег. №1781/06.04.2021 г., дело №119/2021 г., издаден от нотариус Борис В., рег. №124, с р-н на действие: РС - Варна, акт вписан в СВп с рег. вх.

№8696/06.04.2021 г., т. XXII, акт №188 на СВ, само до размера на идеалната част от 500 кв. м идеални части от поземлен имот с идентификатор *** в гр. Варна, ж.к. „Б.“, м-ст „С.Н.“, с площ на целия имот 1047 кв. м, при съсед: ПИ с идентификатори 10135.2526.1646, 10135.2526.285, 10135.2526.293, 10135.2526.294, 10135.2526.1953 и 10135.2526.296.

Във въззивната жалба, подадена от Г. Д. Ч., чрез адв. Д., са изложени съображения за неправилност и необоснованост на обжалваното решение. Жалбоподателят поддържа, че върху спорния имот не е налагана възбрана в полза на въззиваемата и тя не се ползва от нея към момента на съставяне на КНА. Твърди, че към момента на влизане в сила на постановлението за възлагане длъжникът по ИД не е бил собственик на имота, затова и въззиваемата не е придобила право на собственост. Поддържа, че със съпруга си е владяла имота от 2009 г. до 2021 г. необезпокоявано и явно за всички съсед. Соча, че първоинстанционният съд не обсъдил всички доказателства поотделно и в съвкупност, като игнорирал част от експертното заключение, показанията на водените от ответната страна свидетели и постановлението на РП – Варна от 20.06.2022 г. По изложените съображения отправя искане за отмяна на първоинстанционното решение и постановяване на друго, с което предявеният иск да бъде отхвърлен. Претендира разноски.

В срока по чл. 263, ал. 1 ГПК не е постъпил отговор от въззиваемия А. А. С..

Във въззивната жалба, подадена от Г. Н. Ч., чрез адв. Х., са изложени съображения за неправилност и необоснованост на обжалваното решение. Жалбоподателят поддържа, че върху спорния имот не е налагана възбрана в полза на въззиваемата и тя не се ползва от нея към момента на съставяне на КНА. Твърди, че към момента на влизане в сила на постановлението за възлагане длъжникът по ИД не е бил собственик на имота, затова и въззиваемата не е придобила право на собственост. Поддържа, че със съпругата си е владял имота от 2009 г. до 2021 г. необезпокоявано и явно за всички съсед. Соча, че първоинстанционният съд не обсъдил всички доказателства поотделно и в съвкупност, като игнорирал част от експертното заключение, показанията на водените от ответната страна свидетели и постановлението на РП – Варна от 20.06.2022 г. По изложените съображения отправя искане за отмяна на първоинстанционното решение и постановяване на друго, с което предявеният иск да бъде отхвърлен. Претендира разноски.

В срока по чл. 263, ал. 1 ГПК е постъпил отговор от въззиваемия А. А. С., чрез адв. С., с който жалбата се оспорва като неоснователна. Навежда доводи, с които обосновава правилност и законосъобразност на обжалваното решение. Отправя искане за потвърждаване на обжалваното решение. Претендира разноски.

За да се произнесе, съдът съобрази следното:

Производството пред РС – Варна е образувано въз основа на искова молба, подадена от А. А. С., ЕГН *****, чрез адв. С., с която е предявен иск срещу Г. Д. Ч., ЕГН *****, и Г. Н. Ч., ЕГН *****, с правно основание чл. 108 ЗС за приемане за установено в отношенията между страните, че А. А. С. е носител на право на собственост върху 500 кв. м идеални части от поземлен имот с идентификатор *** , находящ се в гр.

Варна, ж. к. „Б.“, м-ст „С.Н.“, с площ на целия имот 1047 кв. м, при съсед: ПИ с идентификатори 10135.2526.1646, 10135.2526.285, 10135.2526.293, 10135.2526.294, 10135.2526.1953 и 10135.2526.296, на основание влязло в законна сила на 03.06.2022 г. Постановление от 13.05.2022 г., за възлагане на недвижим имот, изготвено от ЧСИ Захари Д., рег. №808, с р-н на действие: ОС - Варна по ИД №8/2022 г., като Г. Д. Ч. и Г. Н. Ч. са осъдени да предадат на А. А. С. владението върху 500 кв. м идеални части от поземлен имот с идентификатор *** в гр. Варна, ж. к. „Б.“, м-ст „С.Н.“, с площ от 1047 кв. м, при съсед: ПИ с идентификатори 10135.2526.1646, 10135.2526.285, 10135.2526.293, 10135.2526.294, 10135.2526.1953 и 10135.2526.296. Отправено е искане на осн. чл. 537, ал. 2 ГПК за отмяна на Констативен нотариален акт №119, т. I, рег. №1781/06.04.2021 г., дело №119/2021 г., издаден от нотариус Борис В., рег. №124, с р-н на действие: РС - Варна, акт вписан в СВп с рег. вх. №8696/06.04.2021 г., т. XXII ,акт №188 на СВ, до размера на идеалната част от 500 кв. м идеални части от поземлен имот с идентификатор *** в гр. Варна, ж.к. „Б.“, м-ст „С.Н.“, с площ на целия имот 1047 кв. м, при съсед: ПИ с идентификатори 10135.2526.1646, 10135.2526.285, 10135.2526.293, 10135.2526.294, 10135.2526.1953 и 10135.2526.296.

В исковата молба ищецът А. А. С. излага, че е собственик на 500 кв. м ид. ч. от гореописания ПИ с ид. *** по силата на възлагане, извършено с постановление от 13.05.2022 г. по ИД №8/2022 г. по описа на ЧСИ с рег. №808, вписано в СВп на 13.07.2022 г. Поддържа, че идеалната част е принадлежала на длъжника по изпълнението – И. Х. И., по силата на договор за продажба през 1994 г. с Е.Д. и В.К., като продавачите притежавали имота по наследство от П. К.Д.. Останалите ид. ч. от имота били собственост на Х.В.К. и М.Х.К. – наследници на В.К., който наследил Е.Д.. Твърди, че, след като придобила имота, установила, че за него е вписан нотариален акт от 06.04.2021 г., с който Г. Д. Ч. била призната за собственик на ПИ с ид. *** с площ от 1047 кв. м. Поддържа, че Ч. не е владяла този имот. Той бил незастроен и ограден от оградите на съседните имоти. Бил залесен със саморасла растителност, представлявал хавра. Няма излаз на улица, като предвиденият по действащия РП път до него не бил реализиран и регулацията в тази ѝ част не била приложена. Навежда, че достъпът до имота бил възможен през всеки от съседните имоти. Излага, че върху дела на И. И., придобит от ищцата, имало наложена възбрана през декември 2020 г. По всички действащи планове, вкл. по ПНИ, одобрен през 2007 г. имотът бил записан на П. Д. и И. И..

В срока по чл. 131 ГПК е постъпил отговор от ответниците Г. Д. Ч. и Г. Н. Ч., с който оспорват предявения иск като неоснователен. Поддържат, че са установили владение върху ПИ с ид. *** с площ от 1047 кв. м през 2007 г., а с намеР.е за своене – от 2009 г. Същото било явно, необезпокоявано и непрекъснато и Г. Д. придобила процесния имот по време на брака си с Г. Ч.. Не оспорват, че на 06.04.2021 г. в полза на Г. Д. бил съставен констативен нотариален акт. Излагат, че са собственици на ПИ с ид. 10135.2526.1646, който бил съседен от запад на процесния. През 2007 г. завладяли спорния имот, като първоначално само го почиствали, защото той бил изоставен и до него имало достъп само през техния имот поради особената денивелация на

терена. В имота се влизало чрез стълба от имота им, а по отношение на имота от изток процесният имот бил твърде високо. След като се уверили, че имотът не представлявал интерес за никого, включително за ищцата и за длъжника по изпълнителното производство, а предишният собственик П. Д. бил отдавна починал, през 2009 г. решили да го облагородят, озеленят и да се построят в него басейн, барбекю, като го приобщят към своя имот, но предвид трудността на терена и много ресурси, които се изисквали, и специална техника, отложили тези дейности. Твърдят, че демонстрирали пред всички съседи намеР.ето си за своене и че никой не е оспорил техните действия. Някога имало пътека през имот 292, но сега била празен и обрасъл и оттам нямало как да се влезе. Имот 1953 бил ограден от собственика си с железни пана. През имоти 235 и 296 нямало достъп. Поддържат, че са придобили права върху имота преди насочване на изпълнението към имота, поради което правата на ищцата са им непротивопоставими.

След съвкупна преценка на доказателствата по делото по вътрешно убеждение и въз основа на приложимия закон и съобразявайки становището на страните, в предметните предели на жалбата, съдът приема за установено следното от фактическа страна:

На 03.05.1956 г. В.А.М. е продал на П. К.Д. от собственото си лозе - хавра ,находящо се в Сталинските лозя, м-т „Ахчилар“, цялото състоящо се от 2750 кв. м, цялото съставляващо неурегулиран парцел XII от кв. 162 по плана на предградие „Лозята“ гр. Сталин, само 1000 кв. м , при съседи за продаваемата част: П. В., А.М., Ю.Л. и нова собственица П. З.П., срещу продажна цена, за което е съставен от Л.К.В. - Сталински народен съдия, представения по делото нотариален акт за покупко – продажба №49/03.05.1956 г.

На 05.08.1994 г. Е.П. Д.а и В.П.К. продават на И. Х. И. следния свой недвижим имот, придобит по наследство - 500 кв. м идеални части от ЛОЗЕ - ХАВРА, находяща се в землището на гр. Варна, м-ст „Белица“ /бивша „Акчелар“/, цялата с площ от 1000 кв. м, при граници: П. В., А.М., Й.Л. и П. З.П., който имот попада в зона за земеделски нужди, извън регулация, срещу продажна цена, за което е съставен нотариален акт за покупко - продажба на недвижим имот №31, т. XXXII, дело №11698/1994 г. по описа на нотариус Орлин Стефанов при РС - Варна.

От справка от 18.04.2022 г. за вписвания, отбелязвания и заличавания в СВп – Варна за периода от 01.01.1993 г. до 18.04.2022 г. по партида за ПИ с ид. *** се установява, че на 30.12.2020 г. е вписана възбрана върху недвижимия имот по ИД №2728/2020 г. по описа на ЧСИ с рег. №895 в полза на кредитора И. Г.ев И. за обезпечаване на вземането му към длъжника И. Х. И..

Видно от обявление от 02.03.2022 г. по ИД №8/2022 г. по описа на ЧСИ с рег. №808, е насрочена публична продан на ПИ с ид. ***, собственост на длъжника И. Х. И. за удовлетворяване на вземането на вискателя И. Г.ев И..

С влязло в законна сила на 03.06.2022 г. и вписано в СВп - Варна на 13.07.2022 г. Постановление за възлагане на недвижим имот от 13.05.2022 г. на ЧСИ Захари Д., рег. №808, с район на действие: ОС – Варна, по ИД №8/2022 г., изнесения на публична продан от 14.03.2022 г. до 14.04.2022 г.

недвижим имот, принадлежащ на длъжника И. Х. И. за удовлетворяване на вземането на И. Гев И., а именно: 500 кв. м идеални части от ПИ с идентификатор *** по КК на гр. Варна, находящ се в гр. Варна, общ. Варна, обл. Варна, р-н Приморски, ж. к. „Б.“, м-ст „Свети Никола“, с площ от 1047 кв. м, предишен идентификатор - няма, номер по предходен план 1158, при съсед: ПИ с ид. 10135.2526.1646, 10135.2526.285, 10135.2526.293, 10135.2526.294, 10135.2526.1953, 10135.2526.296, идентичен на лозе - хавра, находяща се в землището на гр. Варна, м-ст „Белица“ /бивша „Акчелар“/ с площ 1000 кв. м, при граници: П. В., А.М., Й.Л. и П. З.П., е бил възложен на А. А. С., след като същата с Протокол от 15.04.2022 г. е била обявена за купувач.

Видно от Протокол за въвод във владение от 02.11.2022 г. по ИД №8/2022 г. по описа на ЧСИ с рег. №808, на посочената дата не е извършен въвод във владение поради липса на достъп до недвижимия имот.

От писмо от 10.11.2022 г. от Дирекция „Общинска собственост, икономика и стопански дейности“ при Община Варна и от писмо от 05.01.2023 г. от Дирекция „Архитектура, градоустройство и устройствено планиране“ при Община Варна се установява, че ПИ с ид. *** няма достъп до път.

Видно от Удостоверение, издадено от Община Варна на 22.12.2022 г., Г. Д. Ч. е сключила граждански брак с Г. Н. Ч. на 16.04.2004 г. в гр. Варна.

На 24.09.2007 г. Г.В.М. продава на Г. Н. Ч. и Г. Д. Ч. ПИ №1159, идентичен с УПИ №XVI-1159 по плана на ж. к. „Б.“, гр. Варна, общ. Варна, обл. Варна, при граници: УПИ №XIV-1156, УПИ №XVII-1160а и УПИ №XV-1158.

С нотариален акт за собственост на недвижим имот №119, том I, рег. №1781, дело №119/2021 г. по описа на нотариус Борис В., рег. №124, с район на действие ОС – Варна, вписан в СВп на 06.04.2021 г., Г. Д. Ч. е призната за собственик на основание давностно владение на ПИ с идентификатор *** по КК на гр. Варна, находящ се в гр. Варна, р-н Приморски, ж.к. „Б.“, м-т „Свети Никола“, съгласно КККР, одобрен със Заповед №РД -18-92/14.10.2008 г. на ИД на АГКК с площ от 1047 кв. м, трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: за ниско застрояване (до 10 м), номер по предходен план: 1158, при граници: имоти с ид. 10135.2526.1646, 10135.2526.285, 10135.2526.293, 10135.2526.294, 10135.2526.1953, 10135.2526.296.

От материалите, съдържащи се в нотариалната преписка по съставяне на нотариален акт за собственост на недвижим имот №119, том I, рег. №1781, дело №119/2021 г. по описа на нотариус Борис В., рег. №124, с район на действие ОС – Варна, е видно, че констативният нотариален акт е бил издаден след извършване на обстоятелствена проверка, като според протокол от 06.04.2021 г. свидетелите Н.М.С., Н.Т.Д. и П.С.Д. заявили пред нотариуса, че Г. Ч. владее имота повече от 10 г.

От представения Инвестиционен проект за паркоустройство на ПИ с ид. *** от 2010 г. се установява, че Г. Ч. и Г. Ч. са възложили на ландшафтен архитект изготвяне на идеен и на технически проект за благоустройство и паркоустройство на имота. Според технически проект композиционното

решение е решено с басейн в центъра на имота, който е заобиколен от обходна алея с два броя перголи с пълзящи лиани.

От Удостоверение, издадено на 29.07.2020 г. от Директора на Дирекция „Местни данъци“ при Община Варна, се установява, че Г. Д. Ч. е декларирала ПИ с ид. *** на 11.12.2019 г.

Видно от писмо от 17.11.2020 г. от Община Варна, и удостоверение, издадено на 09.02.2021 г. от Община Варна, съдържащи се в материалите по нотариалната преписка, се установява, че във връзка с производството по постъпило на 06.11.2020 г. заявление от Г. Д. Ч. относно заверяване на молба-декларация за снабдяване с документ за собственост по обстоятелствена проверка за ПИ с ид. *** от И. Х. И. са депозирани заявление до кмета на Община Варна на 11.11.2020 г. и възражение на 04.12.2020 г. Установява се, че ПИ с ид. *** по КKKP на гр. Варна, идентичен с ПИ 288 по ПНИ на м. „С.Н.“, с ПИ 288 по предходен КП, с ПИ 1158 по КП и ПР на ж. к. „Б.“ съгласно Заповед №170/15.09.1993 г., попада в територия по §4, ал. 3 ПЗР на ЗСПЗЗ, за която с решение на Общински съвет №322-4/29.05.2000 г. е одобрен околоръстния полигон на м. „Свети Никола“, като територията е включена в строителни граници на гр. Варна.

От Удостоверение, издадено на 26.02.2021 г. от Областен управител на обл. Варна, се установява, че за ПИ с ид. *** няма съставен акт за държавна собственост за периода от 01.06.1996 г. до 26.02.2021 г.

От писмо от 29.06.2023 г. от Басейнова дирекция „Черноморски район“ при МОСВ се установява, че в регистъра на водовземни съоръжения от подземни води за задоволяване на собствените потребности на гражданите не е регистрирано водовземно съоръжение в ПИ с ид. *** и не са подавани заявления за регистрация.

По делото са събрани и гласни доказателства посредством разпита на водени от ищцата свидетели.

От показанията на свидетеля Г. Л.С. се установява, че преди да купи парцела в ж. к. „Б.“ А. С. го извикала, за да го огледат и евентуално да ѝ даде съвет, защото той се занимавал със строителство. През м. август 2021 г. отишли да видят парцела. Намерили го, ориентирайки се по кадастралната карта и по картата, питайки случайно срещнати хора и използвайки познанията на свидетеля за района. Трудно влезли в него. Първо влезли през едни малки жилищни сгради, влезли в двор, от който не могли да влязат в парцела. Върнали се обратно, заобиколили два-три парцела и видели празен парцел с паднали строителни пана (желязо на рамки), през който продължили навътре и стигнали до парцела, който С. щяла да купува. Нямащо път до парцела, затова минали през съседни парцели, които били оградени, но един от тях бил обрасъл, без ограда и с паднали пана. Обикаляли от няколко страни, докато влязат. Когато влезли, видели, че същият е горе-долу правоъгълен, горе-долу равен, с малка денivelация, но не стръмен, и изцяло обрасъл с храсти и малки дръвчета. Имало огради от съседните имоти. Имало една като подпорна стена от едната част на имота, от другата - бетонни блокчета, от третата – паднали метални пана. Влезли може би откъм северната страна. Влезли докдето им позволявали храстите. Нямащо врати към имота. Бил абсолютно празен и нищо не било разчистено. Свидетелят е

ходил още 1-2 пъти в имота, но след около 6-8 месеца, когато С. вече го купила, като тогава влязъл в имота по същия начин и той не изглеждал различно. По време на тези три посещения не били срещали никого.

От показанията на свидетеля П.И.И. се установява, че двамата с А. С. се срещнали в началото на м. април 2022 г., когато тя му споделила, че се чуди дали да купи парцел в ж. к. „Б.“ и поискала да му го покаже, за да ѝ даде съвет, понеже той се занимавал с недвижими имоти. Когато отишли до парцела, се оказало, че свидетелят го е виждал преди това, защото посещавал своя позната в района от около 5-6 г. и от балкона ѝ се виждало, че оттогава имотът все бил празен. Влезли в парцела от северната страна, през една тясна пътечка, широка 20 см, като С. му показала имота директно. Пътечката минавала през ул. „П. Слабаков“ и представлявала отъпкано място с пръст. Минали през една съборена ограда или събор. пана. Парцелът бил с горе-долу правоъгълна форма, около декар, необитаем от 15 г., неподдържан, със саморасли дървета и с храсти, нищо друго нямало там. Имотът бил ограден с подпорна стена, зелена мрежа, обикновена телена ограда стара и само откъм единия имот нямало ограда. Имотът, през който минали, бил заграден със зелени пана. Между този имот, ограден със зелени пана, и процесния имот имало обща граница – тази със зелените пана, и пътечката била между двата имота.

По делото са събрани и гласни доказателства посредством разпита на водени от ответниците свидетели.

От показанията на свидетеля П.С.Д. се установява, че през 2007 г. ответниците си купили парцел в комплекс „Б.“, в който през 2009 г. построили къща. Северозападната страна на неговата къща, която купил 2013 г., граничела с тяхната. На югозападната страна имало участък над 20 м. Процесното място граничело със северозападната страна на неговата къща. Още от 2007 г. то било дамба, защото нямало вода, вход, изход, и Ч.и го приобщили. От едната страна на парцела била неговата ограда, от другата страна била къщата на Ч.и. Стената била изградена 2009 г. с 6-7 м денивелация, защото тя държала целия склон. От другите две страни имало телена ограда, която Г. Ч. поставила. Денивелацията била от югозападната страна. При Ч.и имало денивелация и тя продължавала по целия склон надолу. В имота имало един кладенец. Ч. поставила барбекю, пейки, столчета. Децата на Ч.и си играели в парцела. Откакто живеел в съседство, имотът се чистел от градинари. Достъпът до парцела бил само през мястото на Ч.и. То било 6 м надолу. Доколкото знае, от местата от друга страна нямало достъп. Не бил виждал там друг човек. Имотът се стопанисвал от 2007 г. През 2012 г. – 2013 г. се чистило, за да не се събират змии. Можело да се влезе само през имота на Ч.и. Ако някой искал през неговото място, трябвало стълба. Никой не е търсил имота от Ч.и. Те сяли в имота дръвчета. Двамата с Г. Ч. искали да направят басейн, но срещнали пречки и не могли да осъществят планове си. Не познава И. И..

От показанията на свидетеля С. Д. С. се установява, че по възлагане на Ч.и поддържал и озеленявал два съседни имота в гр. Варна, които били разделени от страна на тяхната къща с бетонна ограда, защото имало денивелация на мястото. Отгоре имало метална ограда с орнамента. Стената, разделяща двата имота, била подпорна. Имотите били около декар. В

спорният имот нямало къща. Свидетелят обслужвал имота два пъти в месеца до 2021 г., като го почиствал, напръсквал за комари и др. В момента в него имало акациеве насаждения, саморасли насаждения, храстовидна растителност, пълзяща растителност, дървесна растителност. Имало останали едно барбекю, пейки, кладенец в долната част от страната на облагородения имот, който не работел и бил от бетонни рингове и с поставена отгоре ламарина заради децата. Между двата имота имало врата, през която да се влиза. Имало денивелация, но се влизало нормално. Според него не можело да се влезе от другаде. Много отдавна в този имот изградили ограда с дървени колчета и метална мрежа. Преди 4-5 г. сложили няколко акациеве дървета. През летния период, веднъж месечно е пръскано в парцела за комари. От 2010 г. свидетелят получавал заплащане, за да чисти процесния имот.

По делото са приети заключение по съдебно-техническа експертиза, изготвено от вещото лице Р. П., и заключение по съдебно-техническа експертиза, изготвено от вещото лице Ш. Х.. Двете заключения съдът кредитира като обективни, пълни и компетентни. Макар вещото лице П. да не е извършила оглед в ПИ с ид. ***, заключението ѝ не противоречи на това, изготвеното от вещото лице Х., поради което съдът не намира основание да не гради фактически изводи и въз основа на него.

От приетите по делото заключения се установява, че местонахождението на имот с ид. *** е в м-ст „С.Н.“, попадащ по действащия ПУП-ПРЗ в ж. к. „Б.“, гр. Варна. За процесната територия са изработени кадастрални планове от 1936 г., 1956-1957 г. (с допълнителна актуализация към 1990 г.), КП – ползватели към ПКП, ПНИ – 2007 г., КК – 2008 г., както и РП към 1937 г. на м. „Старите лозя“, ЗРП на ж. к. „Б.“ – 1993 г. По КП от 1936 г. и РП от 1937 г., одобрен със Заповед №1680 и 1681, на м. „Старите лозя“, гр. Варна, имот с ид. *** попада в имот с пл. №1168, за който се отрежда съгласно този план парцел XII-1168 от кв. 162. В разписния лист към КП от 1936 г. за имот пл. №1168 са записани наследници Б.. В КП на „Крайбрежието“, изготвен през 1962 г. имот с ид. *** е заснет в кадастралните граници на имот №1168 (неурегулиран парцел XII от кв. 162, описан в нот. акт №49/1956 г.), но без определен кадастрален номер. По КП от 1977 г. на м-ст „С.Н.“ и м-ст „Акчелар“ / с актуализация към 1990 г./ имот с ид. *** попада в имот с пл. №1158, записан в разписния лист към КП -1977 г. на П. К.Д.. По КП на ползвателите към ПКП на м-ст „Свети Никола“ имотът се индивидуализира с №288 и е записан в регистъра на П. К.Д.. По ПКП на м-ст „С.Н.“ имотът попада в стар имот №210 и е записан на неидентифицирано лице. По ПНИ на СО „С.Н.“, одобрен със Заповед №РД-07-7706-203/08.08.2007 г. на областен управител на гр. Варна имотът е идентичен с имот №288 по ПНИ, като в регистъра е записан първоначално на П. К.Д., а впоследствие – на И. Х. И.. По действащата КККР на гр. Варна, одобрена със Заповед №РД-18-92/14.10.2008 г. на ИД на АГКК, ПИ с ид. *** е записан на П. К.Д., на Г. Д. Ч., на А. А. С..

От приетото по делото заключение по съдебно-техническа експертиза, изготвено от вещото лице Р. П., се установява, че според ортофотото картата имотът не е бил обработван или стопанисван в периода от 2010 г. до 2019 г. и е с гъста растителност от саморасли храсти и дървета. При огледа на място, проведен на 07.06.2023 г., вещото лице е констатирано, че имотът е изоставен

и необработван.

При изслушването си в о. с. з. вещото лице П. допълва, че между процесния имот и имот с ид. 10135.2526.1646 имало метална, висока ограда с желязна решетка, разположена над 40-50 см бетон, която представлява подпорна стена, тъй като процесният имот бил с голяма денivelация спрямо този имот с ид. 10135.2526.1646. В металната ограда между двата имота имало врата. Процесният имот бил ограден от всички страни, но оградите били от различен тип и явно били огради от съседни нему имоти. Вещото лице е обследвало имота без да влиза в него, защото по негова преценка имотът бил абсолютно непристъпен поради наличния капинаж, по-висок от 2 м.

От приетото по делото заключение по съдебно-техническа експертиза, изготвено от вещото лице Ш. Х., което съдът кредитира като обективно, пълно и компетентно, се установява според качените в кадастралната карта ортофото карти, които са от 2010-2011 г. и от 2016-2019 г., както и от снимки от „Google Earth“ от 03.05.2007 г., 10.09.2016 г., 29.08.2018 г. и 12.01.2019 г. имотът не се обработва и стопанисва. При огледа на място, проведен на 28.09.2023 г. вещото лице е констатирало, че имотът е с гъста растителност, захрастено и от части почистено/обработено, в западната част на имота. Нямамо видими белези от благоустрояване, имало поставено барбекю, маса и столове. В североизточната част на имота имало бетонен пръстен над терена, вероятно кладенец, който не бил поддържан. На сградата на ответниците имало видеонаблюдение, както и на сградата в югозападна посока на имота, построена в имот №285 по КК.

При изслушването си в о. с. з. вещото лице Х. допълва, че в оградата на ответниците в югоизточния край имало отвор с катинар, през който след прескачане на 50-60 см можело да се достъпи до процесния имот. При подпорната стена имало почистена част, но в по-голямата си част имотът бил недостъпен - 80-90%. Сложената в почистената част от имота пейка не била нова, а е стояла навън. От север имало две огради – мрежа на бетонни колове и една като затворен сенник, от изток – телена ограда, от юг - газобетонни блокчета. Съоръжението в североизточния край, което наподобявало кладенец, представлява бетонна шайба. В него нямамо вода и дълбочина. Бетоновият пръстен бил празен и с височина около 20 см.

Въз основа на приетата за установена фактическа обстановка съдът формира следните правни изводи:

Предявеният осъдителен иск намира правното си основание в разпоредбата на чл. 108 ЗС.

Безспорно е между страните, а и се установява от представеното по делото постановление от 13.05.2023 г. на ЧСИ с рег. №808, че 500 кв. м идеални части от ПИ с ид. *** са възложени на въззиваемата на 13.05.2023 г.

Липсва спор също така, че въззивниците се легитимират като собственици на ПИ с ид. *** с представения по делото констативен нотариален акт от 06.04.2021 г., съставен по време на брака им.

Страните не спорят и че фактическа власт върху процесните 500 кв. м ид. ч. от ПИ с ид. *** към датата на депозиране на исковата молба и към

настоящия момент се осъществява от въззивниците.

Спорно е дали постановлението за възлагане е породило вещнопрехвърлителен ефект, както и дали въззивниците владеят фактически процесния имот на годно правно основание.

В настоящия случай, при преценка за наличието или липсата на вещнотранслативен ефект на постановлението за възлагане, съдът съобрази най-напред, че същото е влязло в законна сила на 03.06.2022 г. С постановяване на този акт на съдебния изпълнител е завършил фактическия състав на проведената от 14.03.2022 г. до 14.04.2022 г. публична продажба по ИД №8/2022 на ЧСИ с рег. №808. Възлагането не е обжалвано по реда на чл. 435, ал. 3 ГПК, поради което действителността на продажбата може да бъде оспорвана по исков ред само по реда на чл. 496, ал. 3 ГПК, предвид уредения в чл. 482 ГПК стабилитет на продажбата. Тъй като в срока по чл. 133 ГПК въззивниците не релевират възражения за недействителност на публичната продажба, основани на твърдения за нарушаване на чл. 490 ГПК или за невнасяне на цената, следва да се приеме, че проведената публична продажба е действителна.

Преклудирани са и възраженията на страната, свързани с наложената на 30.12.2020 г. възбрана върху имота, доколкото чрез тях се оспорва недействителността на публичната продажба. Същите са и неотносими, тъй като обстоятелството дали въззиваемата разполага с възможност да се ползва от възбраната е ирелевантно за спора.

От друга страна, публичната продажба е дериватен придобивен способ по арт. от чл. 496, ал. 2 ГПК, съгласно който от деня на влизане в сила на постановлението за възлагане купувачът придобива всички права, които длъжникът е имал върху имота, както по арт. от чл. 499 ГПК, в който са уредени последиците при съдебно отстраняване на купувача, комуто е възложен имота. Вещноправните последици на възлагането се проявяват от деня на влизане в сила на постановлението. Влязлото в сила постановление прехвърля върху купувача от продавача правата, които длъжникът е имал върху продадения имот към момента на възбраната. Следователно, въззиваемата, за да придобие право на собственост върху имота въз основа на публичната продажба, е необходимо към момента на налагане на възбрана собственик на същия да е длъжникът в изпълнителното производство - И. И..

От представените по делото нотариални актове от 03.05.1956 г. и 05.08.1994 г. се установява, че И. И. е придобила право на собственост върху процесния недвижим имот на 05.08.1994 г. След като правото на собственост веднъж е придобито от И. И., по арт. от чл. 99 ЗС то може да се изгуби, ако друг го придобие или ако собственикът се откаже от него. То се изгубва и с погиване на вещта, тъй като вещните права винаги са конкретизирани върху определена вещ. В конкретния случай, не е налице нито отказ от правото по реда на чл. 100 ЗС, нито погиване на вещта. Следователно, за да се установи, че към момента на налагане на възбрана върху 500 кв. м ид. ч. от имота негов собственик не е била И. И., то следва да се докаже от въззивниците, че към този момент собственик на спорните ид. ч. е бил друго лице.

Въззивниците противопоставят права върху ПИ с идентификатор *** въз основа на изтекла в тяхна полза десетгодишна придобивна давност,

осъществявавана с непрекъснато владение върху същия, считано от 2009 г. насетне. Доколкото съставеният на 06.04.2021 г. в тяхна полза констативен нотариален акт не е снабден с обвързваща съда материална доказателствена сила досежно носителя на правото на собственост, страната, която черпи изгодни за себе си правни последици от установяването на фактите, релевантни за придобиването по чл. 79, ал. 1 ЗС, следва да ги докаже пълно и главно.

За установяване на осъществено непрекъснато, несъмнено, явно, спокойно и постоянно владение върху имота от въззивниците от 2009 г. насетне са ангажирани гласни доказателства. Със същите обаче въззивната страна не доказва пълно и главно факти, релевантни за придобиването по давност. От показанията на свид. Д. и С. не се установяват действия, чрез които въззивниците трайно да са упражнявали фактическа власт върху имота, напр. като са го приобщили към своя имот, ограждайки го, облагородили, или благоустроили.

За да достигне до този извод съдът съобрази най-напред, че както от експертните заключения, така и гласните доказателства се установява, че спорният имот е ограден единствено от оградите на собствениците на съседни имоти, всяка от които е от различен строителен материал, и няма собствена ограда. Според свид. Д. стената, която държи целия склон, е изградена през 2009 г., а въззивницата Ч. е поставила от другите две страни телена ограда. Според свид. С. отдавна в този имот изградили ограда с дървени колчета и метална мрежа. Съдът не кредитира показанията им за поставена от въззивницата телена ограда като достоверни, доколкото според вещото лице Х. и изготвения снимков материал имотът от север е ограден с две огради – мрежа на бетонни колове и една като затворен сенник, от изток – с телена ограда, от юг – с газобетонни блокчета, т. е. телена ограда има отчасти на север и на изток, но е нелогично те да са поставени от въззивницата, след като 80-90% от имота е непристъпен, а нейният имот е от запад. Освен това показанията им са неконкретни, доколкото не може да се установи кога и къде точно са изградени огради, а от показанията на свид. С. – и от кого. Съдът кредитира показанията на свид. С. и И., според които оградите са различни, като достоверни, доколкото съответстват на останалия доказателствен материал събран по делото. Щом процесният недвижим имот няма собствена ограда, следва да се приеме, че въззивниците не са изключили чрез свои действия възможността други лица да въздействат върху него.

Спорният имот няма достъп до път или улица, което се установява от издадените от дирекции при Община Варна писма. Показанията на свид. Д. са вътрешнопротиворечиви относно възможността да се влезе през имота от съседен. Той твърди, че достъпът до имота е само през този на въззивниците, но посочва и, че със стълба може да се влезе и от неговия имот. Ето защо съдът не дава вяра на показанията му, че единственият достъп до имота е през изградената в подпорната стена на имота на въззивниците врата. Напротив. От показанията на свид. С. и И., които са непротиворечащи си и взаимнодопълващи се, се установява, че до имота се стига по пътека, находяща се в друг имот. Свид. С. твърди, че са минали през паднали строителни пана, а не през ажурна ограда. От експертното заключение се установява, че ажурна ограда има само от запад, следователно според

свидетелят са стигнали до процесния имот, минавайки не през имота на въззивниците, който е от запад, а през друг имот. Според свид. И. между имота и друг имот, ограден със зелени пана имало пътечка. Освен това в отговора на исковата молба се признава от ответната страна, че е имало пътека и през съседния от юг имот – с № 292. До извод, че единствено през имота на въззивниците може да се достъпи спорното място, не води представения по делото Протокол за въвод във владение, тъй като в него не е конкретизирано дали изобщо няма достъп до възложения имот, или няма достъп откъм улицата.

На следващо място, от гласните доказателства се установява, че въззивниците са почиствали от време на време имота, като са пръскали против комари и змии и са отстранявали саморасли насаждения. Съдът кредитира показанията на свид. Д. и С. относно почистването на имота от растения и вредители като достоверни, доколкото са подробни и се подкрепят помежду си, но не кредитира показанията им относно облагородяване и ползване на имота за отдых и почивка, тъй като се опровергават от заключенията по СТЕ, които са обективно и компетентно изготвени. Според двете заключения имотът е с гъста растителност, необработван и изоставен. Констатираното от вещите лица неподдържане е видно както от ортофото картата от 2010 г. - 2011 г. и изображенията от 2007 г., 2016 г., 2018 г. и 2019 г., така и от снимките, направени от вещите лица при огледите от 07.06.2023 г. и 28.09.2023 г. Според свид. С. в имота са засаджани акациев дървета, защото са близки с тези, които са там, а според свид. Д. има салкъм, което наподобява акация, затова от показанията им не се установява по безсъмнен начин, че въззивниците са облагородявали имота като са засаждали растителни видове, тъй като в имота има саморасли дървета, сред които и акациев. Нито от ортофото картата и изображенията, нито от други доказателства, се установява дали и евентуално какви култивирани насаждения се намират в имота. В проведеното пред районния съд първо открито съдебно заседание въззивниците признават, че са имали намерение да облагородят мястото, но предвид трудността на терена, многото ресурси, които се изисквали, и специална техника, са отложили. В контраст с процесния е съседният имот, собствен на въззивниците, който според снимките към експертното заключение на вещото лице Х. и показанията на свид. С. е добре поддържан, напълно облагороден и охраняван с видеокамери. Не са ангажирани обаче доказателства в обхвата на видеонаблюдение да попада спорният имот.

Не се установява и извършване на действия по благоустрояване на спорния имот. Към момента на огледа от вещото лице Х. в имота са намерени барбекю, маса и столове, но всеки от тези предмети не е трайно прикрепен към земята, а е преносим, поради което не може да се установи кога са били поставени там, дори и пейката според вещото лице Х. да не е нова. Поставянето им от въззивниците се твърди от свид. Д., според когото децата й си играели там. Видно от материалите по нотариалната преписка децата на въззивниците са родени през 2005 г. и през 2010 г. Предвид неподдържаното състояние на имота, възрастта на децата, които се твърди, че са играли в мястото, и липсата на конкретизация в кой момент посочените предмети са поставени в имота, съдът не кредитира показанията на свид. Д., в тази част,

тъй като са логически неиздържани.

Според заключението на вещото лице Х. и свидетелските показания на Д. и С. в имота се намира съоръжение, вероятно кладенец, който не е използван. Същото се установява и от писмо от МОСВ, според което няма регистрирано водовземно съоръжение в имота. Не се твърди наличието на такова съоръжение да е свързано с действия на въззивниците и вероятно е там отпреди 2009 г. предвид обясненията на вещото лице Х., поради което не може да се приеме, че находящия се в процесния имот бетонен пръстен е резултат от благоустрояване на имота от въззивниците.

Не е благоустрояване и намерето на въззивниците да изградят басейн в имота. Намерето им е останало само идея, което се установява както от представените по делото идеен и технически проект от 2010 г., така и от свидетелските показания на Д., които съдят кредитира в тази част като достоверни, тъй като са подробни и кореспондират на представените проекти. Намерето да се строи в чужд имот заедно със съседите преди повече от десет години, което за толкова време е нереализирано, не съставлява упражняване на фактическа власт върху имота.

От експертното заключение на вещото лице Х. се установява, че едва 10-20% от спорния имот – частта, в която са поставени движимите вещи, е почистена. Както се посочи по-горе, от свид. показания на Д. и С. се установява, че въззивниците са почиствали понякога имота, като са пръскали против комари и змии и са отстранявали саморасли насаждения. Тези инцидентни действия обаче не представляват служене с недвижимата вещ като своя. Чрез тях въззивниците целят опазване на собствения си, съседен на процесния, имот от неблагоприятни влияния, което е явно и от обстоятелството, че малката част от имота, която е почистена, е по границата с имота на въззивниците. Следва да се отбележи и, че вещото лице П. не извършва оглед вътре в имота, тъй като констатира, че същият е недостъпен, като не посочва, че има почистена част от него. Липсата на констатация от вещото лице прави вероятно почистването на тази част да е предприето в периода между двата огледа.

Вследствие на гореизложеното, съдебният състав намира за неустановено стопанисване и служене с имота или извършване на други действия от въззивниците по отношение на имота, съставляващи осъществяване на фактическа власт върху него, през периода от 2009 г. до 2019 г.

При неизвършване на конкретни действия, чрез които въззивниците да владеят имота, безпредметно е изследване дали владението е било явно, несъмнено, непрекъснато и спокойно.

След като не се установява наличието на обективния елемент на владението, то липсва и субективния му елемент, т. е. въззивниците не държат вещта като своя.

Установената липса на владение по смисъла на чл. 68 ЗС от 2009 г. е по същество липса на една от материалноправните предпоставки за оригинално придобиване по чл. 79, ал. 1 ЗС, поради което следва да се приеме, че въззивниците не са носители на право на собственост върху поземлен имот с идентификатор *** въз основа на изтекла в тяхна полза десетгодишна придобивна давност, поради което съдът приема за недоказано, че

въззивниците упражняват фактическа власт върху спорната част от имота на годно правно основание.

Ето защо към момента на налагане на възбраната върху 500 кв. м. ид. ч. от имота – 30.12.2020 г., както и към момента на влизане в сила на постановлението за възлагане – 03.06.2022 г., техен собственик е била И. И., поради което публичната продажба е породила вещнотранслативния си ефект, като въз основа на нея правото на собственост е прехвърлено от патримониума на длъжника на обявената за купувач въззиваема.

С оглед гореизложеното и при преценка на събраните доказателства, поотделно и в съвкупност, се установява, че собственик на спорната идеална част от недвижимия имот е въззиваемата въз основа на публична продажба, докато въззивниците я владеят без основание.

Налице са всички материалноправни предпоставки, пораждащи субективното право на защита на правото на собственост на въззиваемата, поради което исковата претенция с правно основание чл. 108 ЗС е основателна и като такава следва да бъде уважена.

Предвид извода за основателност на иска и на осн. чл. 537, ал. 2 ГПК нотариален акт за собственост на недвижим имот №119, том I, рег. №1781, дело №119/2021 г. по описа на нотариус Борис В., рег. №124, с район на действие ОС – Варна, подлежи на отмяна до размера на спорната идеална част.

Поради съвпадане решаващите изводи на двете съдебни инстанции, решението на първоинстанционния съд следва да бъде потвърдено изцяло.

С оглед изхода на спора и на осн. чл. 78, ал. 3 ГПК на въззиваемата се дължат стор.те във въззивното производство съдебно-деловодни разноски. Представен е списък по чл. 80 ГПК за направени разноски за първоинстанционното производство в размер на 2000 лв. за заплатено адвокатско възнаграждение, както и доказателства за извършването им. Ето защо, в този размер същите следва да бъдат възложени в тежест на въззивниците.

Мотивиран от изложеното и на осн. чл. 271, ал. 1, изр. 1, пр. 1 ГПК, съдът

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА Решение №3566/06.11.2023 г., постановено по гр. д. №16049/2022 г. по описа на РС – Варна.

ОСЪЖДА Г. Д. Ч., ЕГН *****, и Г. Н. Ч., ЕГН *****, да заплатят на А. А. С., ЕГН *****, сума в размер на 2000 лв. /две хиляди лева/, представляваща стор.те във въззивното производство съдебно - деловодни разноски, на основание чл. 78, ал. 3 ГПК.

Решението подлежи на обжалване с касационна жалба пред Върховен касационен съд при наличие на предпоставките по чл. 280 ГПК в едномесечен срок от връчването му на страните.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____