

РЕШЕНИЕ

№ 36

гр. Тетевен, 05.04.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – ТЕТЕВЕН, II - СЪСТАВ ГРАЖДАНСКИ, в
публично заседание на девети март през две хиляди двадесет и втора година в
следния състав:

Председател: Марио Д. Стоянов

при участието на секретаря Катя М. Христова
като разгледа докладваното от Марио Д. Стоянов Гражданско дело №
20214330100567 по описа за 2021 година

Предявен е отрицателен установителен иск, с посочено основание чл.124 от ГПК.

Излага се от ищеца, че същият е собственик на сгради в поземлен имот/ПИ/ с
идентификатор хх съгласно кадастралната карта/КК/ на с.Гложене, мест. хх при описани
границы на този имот, с вид на територията: Земеделска, категория 6, Начин на трайно
ползване: За друг вид производствен, складов обект, площ 29061 кв. м, стар номер хх

Тъй като дружеството било длъжник на Държавна агенция „Държавен Резерв и
Военновременни запаси“ по искане на кредитора било образувано изпълнително дело хх по
описа на Частен Съдебен Изпълнител хх, район на действие Окръжен Съд Ловеч. Частният
съдебен изпълнител предприел действия по принудителното събиране на дълга. Част от тези
действия били налагането на възбрана, извършването на опис и изнасянето на публична
продаж на Неурегулиран поземлен имот - втора производствена площадка, с площ от 6000
квадратни метра, находящ се извън чертите на подробния устройствен план на хх, Община
Тетевен, при съседи: шохх-Тетевен - от изток, река Вит от запад, имот на ПК „Септември“
от север и общинска земя от юг. Видно от описанието се касае за самостоятелен имот, а не
за идеални части от друг поземлен имот. Имотът е описан с Протокол за опис на недвижими
имущества от 24.10.2018г. от Помощник частен съдебен изпълнител хх при ЧСИ хх. ЧСИ е
възложил оценка на този поземлен имот от 6000 квадратни метра на вещо лице. Оценката е
изготвена, предявена

е на длъжника, който не я е оспорил. Частният съдебен изпълнител насрочил публична
продаж на описаното имущество. Видно от приложените към исковата молба Съобщение за
насрочена публична продаж до Районен съд Тетевен, Уведомление за обявена публична
продаж до длъжника „ГЛОКОМ 98“ АД, както и от Обявлението към документите на
публичната продажба, на публична продаж се изнася „Неурегулиран поземлен имот - втора
производствена площадка, с площ от 6000 квадратни метра, находящ се извън чертите на

подробния устройствен план на хх, Община Тетевен, при съсед: шохх-Тетевен - от изток, река Вит от запад, имот на ПК „Септември" от север и общинска земя от юг" при начална цена от 40772 лева. Видно от описанието се касае за цял самостоятелен имот, а не за идеална част от друг имот. За участие в публичната продажба е подадено само едно наддавателно предложение от ДР. В. ДР., който за самостоятелния цял имот Неурегулиран поземлен имот - втора производствена площадка, с площ от 6000 квадратни метра, находящ се извън чертите на подробния устройствен план на хх, Община Тетевен, при съсед: шохх-Тетевен - от изток, река Вит от запад, имот на ПК „Септември" от север и общинска земя от юг, е предложил цена от 40 800 лева. С протокол за обявяване на постъпили наддавателни предложения от купувач, съставен от ПЧСИ хх, ДР. В. ДР. е обявен за купувач на „Неурегулиран поземлен имот - втора производствена площадка, с площ от 6000 квадратни метра, находящ се извън чертите на подробния устройствен план на хх, Община Тетевен". Обявеният купувач плаща по сметка на ЧСИ цената на имота, съответно изпраща уведомително писмо за това, от което е видно, че купувачът купува именно самостоятелен имот. След получаване на цената от ЧСИ, той изпраща уведомление до „ГЛОКОМ 98" АД, с което съобщава, че предстои съставяне на постановление за възлагане на недвижим имот, като в него отново е вписан самостоятелен имот „Неурегулиран поземлен имот- втора производствена площадка, с площ от 6000 квадратни метра, находящ се извън чертите на подробния устройствен план на хх, Община Тетевен". Всички документи по публичната продажба, както и изредихме по-горе касаят именно този самостоятелен поземлен имот, съответно „ГЛОКОМ 98" АД, като длъжник знае, че именно този имот е продаден и този имот е различен от поземлен имот с идентификатор хх, съгласно кадастралната карта и кадастралните регистри на хх, Област Ловеч, местността хх, с вид на територията: Земеделска, категория 6, Начин на трайно ползване: За друг вид производствен, складов обект, площ 29061 кв. м, стар номер хх върху който имот са построени сградите на предприятието и то извършва своята дейност. Отбелязвам, че имот хх, съгласно кадастралната карта и кадастралните регистри, идентичен с имот № хх съгласно КВС, находящ се в землището на хх, винаги е бил с площ от 29061 кв. м и с различни граници от имота, описан в протокола за опис на ЧСИ, изнесен на публична продажба и купен от Д.Д..

На 28.06.2021г. работници на дружеството съобщили на представляващия, че на входа на имот с идентификатор хх, в който са построени сградите на предприятието, представител на Д.Д. е поставил информационна табела, на която е записал, че е собственик на 6000 идеални части от 29061 кв.м. от поземлен имот с идентификатор хх и като съсобственик ограничава правото ни да влизаме в имота. Господин Ц.В., който е изпълнителен директор на „ГЛОКОМ 98" АД премахнал табелата, тъй като дружеството е единствен собственик на поземлен имот с идентификатор хх, землището на хх, както и собственик на сгради, построени в имота. Възложила се и проверка на правата, които Д.Д. има. От Агенция по Вписванията, Имотен Регистър, получили справка и копие от Постановление за възлагане на недвижим имот от 21.03.2019г., с което са му възложени 6000 идеални части от 29061 кв.м. от имот с идентификатор хх, землището на хх.

Идеални части от имот с идентификатор хх никога не са продавани на публична продажба, те не са описвани от ЧСИ, не са оценявани, никога не са обявявани, за тях никога не са подавани наддавателни предложения. Единственият поземлен имот, изнесен на публична продажба е цял Неурегулиран поземлен имот с площ от 6000 квадратни метра, без номер и идентификатор, находящ се извън чертите на подробния устройствен план на хх, Община Тетевен. Имот, който не е изнесен на публична продажба, няма как да бъде продаден или

възложен с постановление за възлагане. Постановление за възлагане може да бъде съставено само за имота, който е описан в обявлението за публичната продажба, а не за друг имот на длъжника. Ако описанието на имота е некоректно или така описаният имот не съществува, то публичната продажба следва да бъде отменена, а изпълнителните действия по подготовката ѝ, коректно извършени. Вероятно и ответникът знае, че не е собственик на съответните идеални части и постановлението му за възлагане е недействително, след като повече от две години след снабдяването му с постановление за възлагане, не е упражнил по някакъв начин правата си. Той и към момента по никакъв начин не упражнява владение върху недвижимия имот.

Моли да бъде постановено решение, с което се признае за установено, че ДР. В. ДР. не е собственик на 6000 идеални части от 29061 кв.м. от имот с идентификатор хх, землището на хх на основание Постановление за възлагане на недвижим имот от 21.03.2019г., вписан в Имотния Регистър към Агенция по Вписванията като акт хх9г. Моли да се признае за установено, че Постановление за възлагане на недвижим имот от 21.03.2019г., вписан в Имотния Регистър към Агенция по Вписванията като акт 69, том V, дело № 874 от 2019г. е недействително. Излага се, че правният интерес от водене на иска се основава на правата му на собственост върху сгради, които са построени в имот с идентификатор хх, землището на хх. Като собственик на идеални части от поземления имот, ответникът би могъл да ограничи възможността им да ги ползват, пристрояват, надстрояват, сменят предназначението им, както и да ползват

прилежащите към тях терени. Отделно от това правният си интерес обосновава и от факта, вписан в постановлението, а именно, че идеалните части са придобити от „ГЛОКОМ 98“ АД. Срещу притежавани от дружеството идеални части от правото на собственост върху имот с идентификатор хх, землището на хх, никога не са предприемани изпълнителни действия.

Позовава се на писмени доказателства.

В срока по чл.131от ГПК е депозиран писмен отговор на исковата молба от ответника ДР. В. ДР. от град хх По отношение допустимостта на иска е изложено, че е абсолютна процесуална предпоставка за предявяване на отрицателен установителен иск наличието на правен интерес за ищеца. За този вид искове правният интерес е от изключително значение, с оглед доказателствената тежест на ответника в процеса. По допустимостта на иска съдът следва да съобразява във всеки момент на делото служебно. По отношение основателността на предявения отрицателен установителен иск за собственост се излага, че същият е неоснователен. Ответникът никога не е оспорвал законни права на ищеца в рамките на техния безспорно установен обем. Ответникът няма претенции да ползва и не ползва, нито владее по някакъв начин части от имот на ищеца. Ползването на твърдяната собственост на ищеца зависи от самия него, а не е ограничено от никакви действия на ответника. По отношение придобиването ответникът излага, че е придобил 6000/29061 ид.ч. от поземлен имот в хх, община Тетевен с идентификатор хх, на основание постановление на ЧСИ хх за възлагане на недвижим имот от 21.03.2019 г., вписано в имотния регистър на 14.06.2019 г. Ответникът се е разпоредил с половината от придобития имот чрез дарение от 31.05.2021 г., поради което в момента е собственик само на 3000/29061 ид.ч. от имота в режим на съпругеска имуществена общност със съпругата си хх Д.а. Твърдяните в исковата молба пороци в придобивното основание на ответника - постановление на ЧСИ за възлагане след

покупка на публична продан, не могат да отрекат прехвърлителния ефект на постановлението на ЧСИ за възлагане на недвижимия имот и да обосноват липсата на правото на собственост в полза на ответника. Изпълнителното производство за публична продан на недвижим имот започва с опис на имота и завършва с постановление за възлагане - изпълнителни действия, които са подробно уредени в ГПК. Към момента на извършване на описа - 24.10.2018 г., имотът е описан по скица № 18 от 02.04.2001 г. на Кметство хх, който факт е отразен в самия протокол за опис. За извършване на описа важат правилата на чл. 483 от ГПК, според които опис може да се извърши дори и само по сведения на съсед. По време на принудителното изпълнение върху недвижимия имот са били приети Кадастралната карта и кадастралния регистър на хх със заповед № РД-18-1787/30.10.2018 г. на Изпълнителния директор на АГКК. Към 21.03.2019г. - момента на издаването на постановлението за възлагане, КК и кадастрални регистри/КР/ са били вече в сила, поради което описанието на имота е извършено по актуалното му състояние в ККР. Описаният в протокола за опис имот от 6000 кв.м. не е отразен в ККР като самостоятелен имот, а попада в поземлен имот с идентификатор хх, целият с площ от 29061 кв.м., поради което е записан в идеални части. В този смисъл не е налице разлика в описанието на имота в различните актове на ЧСИ, които да водят до невъзможност за индивидуализация на предмета на публичната продан. Не вярно твърдението на ищеца в исковата молба, че идеална част от поземлен имот с идентификатор хх не е продавана. В действителност обявените за продажба 6000 кв.м. попадат по пространствено разположение във въпросния поземлен имот с идентификатор хх, а по площ напълно отговарят на 6000/29061 ид.ч. Постановлението за възлагане от 21.03.2019 г. по изп. д. № хх на ЧСИ хх е издадено от компетентен орган, в рамките на неговата компетентност и в предписаната форма, не може да става въпрос за нищожност на акта. След влизането му в сила на 12.04.2019 г. постановлението е вписано в Имотния регистър с вх. рег. № хх, акт № бхх г. на Служба по вписванията при РС - Тетевен. За да е налице прехвърлителен ефект на постановлението от главно значение е факта дали длъжникът е бил собственик на процесния имот. Съгласно чл. 496 ал. 2 от ГПК купувачът придобива всички права, които длъжникът е имал върху имота. Доколкото в исковата молба ищецът заявява, че е собственик на целия процесен поземлен имот, отричайки придобитите права на ответника с постановлението, той признава факта на принадлежността на спорното право в своя патримониум към момента на издаване на постановлението. Правото на собственост на ищеца върху процесния поземлен имот е установено с нот. акт вх. рег. № хх г., акт № 149, т. I, дело № 173/2001 г. на Служба по вписванията при РС Тетевен. Имотът в този акт е описан по идентичен начин с описанието в протокола за опис на ЧСИ, тъй като и този нотариален акт е съставен съгласно същата скица, цитираната в описа - скица № 18 от 02.04.2001 г. на кметство хх. След като длъжникът е бил собственик на имота към момента на публичната продан, купувачът, в случая ответникът, е придобил в пълен обем неговите права върху процесния имот. Излага се от ответникът, че ищецът е бил страна в изпълнителното производство - длъжник и е бил уведомен за всички изпълнителни действия. Няма въведено твърдение в исковата молба, че в изпълнителното производство ищецът не е редовно уведомен за издаденото постановление за възлагане. Съгласно чл. 435 от ГПК, ал. 2 и 3 от ГПК длъжникът е имал правото да обжалва постановлението за възлагане, което зависи от неговото решение. В постановлението за възлагане изрично е посочено, че подлежи на обжалване, включително и от страна на длъжника. Отбелязано е също така, че постановлението е влязло в сила на

12.04.2019 г., в който момент правото на обжалване е изчерпано. Ответникът излага доводи за публичната продажба, която е специален начин за придобиване на собственост върху недвижим имот. Налице са законови разпоредби, гарантиращи правата на купувачите - трети добросъвестни лица. Съгласно чл. 496 ал. 3 от ГПК, ако не бъде обжалвано постановлението за възлагане, продажбата може да бъде обжалвана само по исков ред и то само в две изрично посочени хипотези - при нарушение на чл. 490 от ГПК и поради невнасяне на цената. В чл. 490 от

ГПК е уредена абсолютната недействителност на публичната продажба, ако купувачът има някое от качествата, изрично посочено в текста на закона. В случая не е налице такова обстоятелство, а и няма въведено твърдение в исковата молба в подобен смисъл. Що се отнася за внасянето на цената - това задължение в случая е изпълнено и внесената продажна цена от купувача, ответника в процеса, е отнесена в полза на длъжника - ищеца. В защита на купувача в чл. 496 ал. 3 изр. последно от ГПК е предвидена и възможността дори и при невнасяне на цената да бъде отхвърлен иска, ако купувачът внесе цената с лихвите. Ищецът потвърждава плащането в обстоятелствената част на исковата молба, дори представя документ, установяващ този факт - документа под № 7, описан в доказателствата в исковата молба. По изложените съображения действителността на продажбата не може да бъде оспорвана от длъжника-ищец, по исков път според правилото на чл. 496 ал. 3 от ГПК. В исковата молба ищецът твърди, че е уведомяван за изпълнителните действия с описание на имота като самостоятелен имот и че бил уведомен за продажбата. Но той е уведомен своевременно също така и за издаденото постановление за възлагане на имота в идеални части, описан според актуалната КККР, за което не споменава в исковата молба. В исковата молба се споменава, че ищецът узнал случайно от Агенцията по вписванията за издаденото постановление за възлагане, след което предявил иска. Явно с този процес ищецът цели да бъде отменено постановлението за възлагане от 21.03.2019 г., след като е изтекъл срокът за неговото обжалване. По изложените в отговора съображения налице е законово уредена недопустимост на оспорването на постановлението. Не е вярно твърдението в исковата молба, че ответникът не владее процесния имот. Ответникът владее имота чрез други лица, на които е предоставил ползването с договор за наем. В качеството си на собственик ответникът е дарил 1/2 ид.ч. от имота на ХР. В. ДР. с нот. акт вх. рег. № хх1 г., акт № 6, т. II, дело № 621/2021 г. на Служба по вписванията при РС Тетевен. Ответникът е собственик по покупка от публична продажба с постановление за възлагане от 21.03.2019 г., на ЧСИ хх по и.д. № 967/2019 г. на 3000/29061 ид.ч. от поземлен имот с идентификатор хх в режим на съпружеска имуществена общност със съпругата си хх Д.а.

Алтернативно, ако придобивното основание на правото на собственост върху процесния имот на ответника чрез покупка от публична продажба бъде отречено, той се позовава и на второ придобивно основание на правото на собственост върху процесния имот - давностно владение. Излага се че ответникът владее имота от придобиването на публична продажба - от влизане в сила на постановлението за възлагане на 12.04.2019 г. до днес. Придобил е имота на валидно правно основание, годно да го направи собственик, поради което има качеството добросъвестен владеец. Имота го владее имота чрез трето лице, на което е предоставил ползването. Към неговото владение следва да се прибави владението на ищеца, който е бил предишен собственик и владеец на процесния имот. Ищецът владее имота от момента на неговото деактуване със заповед № хх г. на Областен управител на Област Ловеч. Владението на ищеца също е добросъвестно, тъй като е на валидно правно основание, годно да го направи собственик - приватизационна продажба и

деактуване на имота като държавен. В този смисъл е изтекла както кратката 5 годишна, така и дългата 10 годишна придобивна давност в полза на ответника, заедно с присъединеното владение на ищеца. Излага се от ответника, че искането за прогласяване на недействителност на постановлението на ЧСИ за възлагане на имота е неоснователно. Подробно излага съображения за недопустимост на оспорването на постановлението за възлагане на недвижим имот по исков път, извън конкретните основания по чл. 496 ал. 3 от ГПК. Постановлението за възлагане като необжалвано е влязло в сила на 12.04.2019 г. и длъжникът е обвързан от неговите последици. Постановлението е вписано в Имотен регистър на Агенция по вписванията на 14.06.2019 г., с което е завършен фактическият състав на публичната продажба., предвиден в ГПК.

Моли да се отхвърли предявеният иск. Позовава се на писмени и гласни доказателства.

По реда на чл.225 от ГПК съдът е допуснал главно встъпване на трето лице, а именно лицето на което ответникът твърди, че е дарил половината от неговите идеални части от имота -ХР. В. ДР. от град Тетевен, Лов. обл.. Същият е предявил искова молба/ИМ/, с която е предявил установителен иск за собственост. Изложил е факти за придобиване на собствеността и посочените идеални части на имота, идентични с този в отговора на исковата молба от ответника ДР. В. ДР., а именно: договор за дарение, оформен с нот. акт №1020/2021г, като ответникът негов брат и съпругата му са му дарили 3000/29061. ид части от имот с идентификатор хх изложил е че неговите праводатели са придобили имота от публична продажба, както се излага и в отговора на ответника, оспорва се твърдяното в ИМ за недействителност на постановлението за придобивното основание на праводателите му, излага че на основание е придобил собствеността върху имота, тъй като праводателите му са притежавали тази собственост на валидно правно основание. Твърди също така, че в процесния имот е придобил няколко сгради чрез покупка от публична продажба по същото изпълнително дело, че владее сградите и идеалната част от имота лично и чрез наемател, поради което предявеният иск е установителен, цели да установи безспорност в отношенията му с ответниците по този иск. Излага се, че ответникът Д.Д. не оспорва правата му върху ПИ, който му е дарил.

Моли за постановяване на решение, с което се признае за установено по отношение на ответниците „Глоком 98“ АД и ДР. В. ДР., че по силата на договор за дарение оформен в нот. акт № 1020/2021г на Служба по Вписвания е собственик на 3000/29061. ид части от поземлен имот с идентификатор хх в с Гложене общ. Тетевен, претиндира да му се заплатят сторените разноси по делото.

В срока по чл.131 от ГПК по представения по реда на чл.225 от ГПК иск от третото лице, са депозирани писмени отговори, както следва :

-От „Глоком 98“ АД, в които се заявява, че се оспорва предявения иск от третото лице Х.Д. , счита че същият е изцяло неоснователен и недоказан. Излага, че „Глоком 98“ АД никога не е притежавал собственост върху ПИ без номер, с площ от 6 000 кв.м., находящ се в землището на с.Гложене, общ.Тетевен и никога не е притежавало право на собственост върху идеална част от ПИ с идентификатор хх, съгласно КК и КР на с.Гложене, общ.Тетевен, мест.ххта, както и че и към момента не разполага с документ за собственост върху идеални части по тази причина обосновава и правният си интерес от предявяване на първоначалният иск със собствеността на сградите и опитите от страна на ответника и главно встъпилото лице да ограничат ползването им на сградите и земята, както и с факта, че са вписани като

страна в постановлението за възлагане.Твърди че „Глоком 98”АД никога не е бил собственик на ПИ с площ от 6 000кв.м.,такъв имот не е съществувал и към момента на извършване на описа.

Моли да се признае за установено, че ответникът Х.В. хх не е собственик на посочените идеални части на имота с идентификатор хх,да бъде признато за установено ,че нот. Акт№6/2021год на Служба Вписавия при РС-Тетевен е недействителен;

-От ответника ДР. В. ДР. е депозиран отговор по исковата молба,предявена по реда на чл. 225,в който твърди, че няма възражение по допустимостта на иска, намира същият за допустим. Изложени са съображения по допустимостта на иска, че не оспорва правота на собственост на ищеца по този иск върху 3000/29061 ид.ч. от ПИ в с.Гложене ,община Тетевен от имот с идентификатор хх, тъй като е придобил този имот от него чрез дарение и той е негов праводател,като при това положение признава изцяло предявеният иск и моли същият да бъде уважен.

От представените по делото писмени доказателства,показанията на свидетелите хх и заключението на съд.-техническата експертиза,съдът приема за установена следната фактическа обстановка:

Ишецът „Глоком 98“-АД е търговско дружество със седалище в хх,Лов.обл. и предмет на дейност:производство на специализирани настройки за автомобили,каросерии за автомобили,палетни съоръжения,ремонт на автобуси и производство на резервни части,покупка на стоки или други вещи с цел да ги препродаде в първоначален,преработен или обработен вид,продажба на стоки от собствено производство,търговска представителство и посредничество,комисионни,спедиционни и превозни сделки,придобиване на участие в други дружество,както и всякакви други дейности,незабранени от закона.

Приложен е Акт №хх за държавна собственост на недвижим имот,описан както следва:Дворно място с площ от 6000 кв.м.,втора производствена площадка,извън регулация,заедно с описани в него сгради,като в акта е отразено,че имотът е предоставен за оперативно управление на държавна организация-ЕООД „Глоком“-с.Гложене.

Представен е нотариален акт №72,том първи,рег.№596,дело №66/2001г по описа на нотариус с рег.№305 на НК,с район н а действие РС-Тетевен,с който „Глоком 98“-АД-хх,Лов.обл е признат,на основание чл.483,ал1 от ГП,за собственик на неурегулиран поземлен имот-втора производствена площадка с площ от 6000 кв.м.,находящ се извън чертите на ПУП на хх,при граници:шохх-Тетевен от север,река Вит от изток,от запад имот на ПК „Септември“ и общинска земя от юг.

Със Заповед №хх на Областен управител на Област-Ловеч,е наредено,във връзка с договори за приватизационна продажба на дружествени дялове от „Глоком 98“-АД-с.Гложене,да се отпише от актовете книги за държавни имоти и предаде на „Глоком 98“-АД-с.Гложене,недвижимия имот,представляващ дворно място от 6000 кв.м.,заедно с построена в него втора производствена площадка,състояща се от описани в заповедта сгради и съоръжения.

От приложено удостоверение за данъчна оценка по чл.264,ал.1 от ДОПК/стр.32 от делото/ е видно,че ишецът „Глоком 98“-АД е декларирал притежавана земя с площ от 29065.00 кв.м. ,както и описани производствени обекти.

Приложена е скица на поземлен имот с идентификатор №хх по КKKP на

хх,Лов.обл.,м.хх,в който като собственици са посочени-Земи по чл19 от ЗСПЗЗ,без данни за идеални части,Държавата с ид.ч. 19000 кв.м. от правото на собственост,на основание Акт за държавна собственост №ххХР. В. ДР. 3000/29061 кв.м. на основание нот.акт №хх ДР. В. ДР. с 6000/29061 ид.ч.,на основание постановление за възлагане на съдебен изпълнител №бхх

От приложеното изпълнително дело/заверено копие/ №ххг по описа на ЧСИ с рег. №879 на КЧСИ,с район на действие ОС-Ловеч се установява,че същото е образувано въз основа на молба от Държавна агенция „Държавен резерв и военновременни запаси“-град София-взискател и длъжник „Глоком 98“-АД-с.Гложене,Лов.обл. По делото е приложено искане за вписване на възбрана върху неурегулиран поземлен имот с площ от 6000 кв.м.,втора производствена площадка,находящ се извън чертите на хх,при посочени граници по скица №ххг на Кметство хх. Този имот е описан от помощник частен съдебен изпълнител при ЧСИ хх на 24.10.2018г.,изнесен е на публична продажба,за което ищецът по делото „Глоком 98“-АД е уведомен на 18.02.2019 година,като с протокол на пом.-съдебен изпълнител при ЧСИ хх от 20.03.2019г ,ответникът по първоначалния иск ДР. В. ДР. е обуюен за купувач на имота.

Приложено е уведомление до ищеца „Глоком 98“-АД,че имотът е възложен с постановление от 21.03.2019г на Д.Д. и за възможността да обжалва постановлението,като уведомлението е връчена на служител на ищеца на дата 04.04.2019 година.

Приложено е постановление за възлагане на недвижим имот от 21.03.2019г,в който същият е индивидуализиран,както следва: Неурегулиран поземлен имот-втора производствена площадка с площ от 6000 кв.м.,находящ се извън чертите на ПУП на хх,Лов.обл.,при граници и съседи по скица №ххг,на Кметство хх:изток –шохх-Тетевен,запад –река Вит,север-имот на ПК „Септември“,юг-общинска земя,представляващ 6000кв.м. идеални части от 29061 кв.м. от поземлен имот с идентификатор хх,находящ се в хх,общ.Тетевен,обл.Ловеч,по КККР на хх с адрес на имота в м.“хх,трайнно предназначение на територията-зеделска.

С договор за дарение,обективиран във формата на нотариален акт №10,том вториурег.№1605,дело №192 от 2021г.,ДР. В. ДР. и съпругата му хх Д.а даряват на ХР. В. ДР. 3000/29061 идеални части от имота,възложен с постановлението от 21.03.2019г на ЧСК хх.

От заключението на съд.-техническата експертиза се установява,че към момента на извършване на описа по изп.дело №ххг -24.10.2018г такъв самостоятелен имот не е съществувал нито в кадастралния план на хх,нито по КВС на хх.Имотът описан в нотариалния акт на ищеца и в протокола от 24.10.2018г за опис,попада в поземлен имот с идентификатор хх,без да може да се индивидуализира точно къде е местоположението в имота.Имот с идентификатор хх е образува от имоти 000746 и 273123 по КВС на хх,Лов.обл.

От нот.акт №72/2001г на нотариус Ивайло Иванов,с рег.№305 на НК и материалите по изпълнително дело №ххг се установява,че ищецът притежава както земи,така и сгради в ПИ с идентификатор хх,като сгради са закупили на публична продажба и трети –„хх

От гласните и писмени доказателства се установява,че част от имот с идентификатор хх се ползва от главното встъпило лице Х.Д.,чрез трети лица-наематели.

При така изложената фактическа обстановка се налагат следните правни изводи:

В предвид разясненията,дадени в Тълкувателно решение №8/27.11.2013г постановено по Тълк. дело №8/2012г на ОСГТК на ВКС,съдът приема,че за ищеца „Глоком 98“-АД-

хх,Лов.обл. е налице правен интерес за предявяване на отрицателния установителен иск.Същият притежава самостоятелни права в имот с идентификатор хх по КККР на хх,Лов.обл.,с обща площ от 29061 кв.м., като съобразно писмените доказателства, същият притежава част от този имот,както и разположени в него сгради.Очевидно е,че между страните-както ищеца по отрицателния установителен иск и ответника по него,така и главно встъпилото лице,са налице спорни отношения във връзка със собствеността и ползването на имота и сградите,които са довели и до инициране на наказателно производство/факт съобщен от страните и служебно известен на решаващия състав/.В случай че успешно отрече правата на ответника по иска и главно встъпилото лице,ищецът ще придобие права,тъй като публичната продан е била извършена за погасяване на негови задължения. Същевременно ответникът Д.Д. и главно встъпилото лице Х.Д. отричат правото на собственост върху имота на ищеца в пълен обем,заявяват невъзможност да ползват придобития чрез публична продан поземлен имот,във връзка с техни инвестиционни намерения и неоказване на съдействие от страна на ищеца за обособяване на възложените идеални части в самостоятелен имот по КККР на хх,Лов.обл.

От данните по изпълнително дело №967/2017г се установява,че ответникът Д.Д. е придобил собствеността върху описаните в него идеални части от поземлен имот в режим на СИО със съпругата си хх Д.а.Доказателства в тази насока не се представят по делото,този факт се твърди от ответника и встъпилото лице. Съгласно разясненията,дадени в ТР №3/2016г на ОСГК на ВКС,по предявен от или срещу съпрузите иск за собственост на вещи или имоти,придобити в режим на СИО,съпрузите са необходими,но не са задължителни другари.

По отношение основателността на иска:

В предвид разпределената доказателствена тежест,ответникът по отрицателния установителен иск сочи следните факти,от които произтича оспорваното от ищеца право: придобиване на 6000/29061ид.ч. от поземлен имот с идентификатор хх по КККР на хх,Лов.обл.,на публична продан,чрез възлагане с постановление на ЧСИ от 21.03.2019г,както и алтернативно,придобиване на собствеността чрез давностно владение.

Съдът приема,че ответникът Д.Д. доказва факта на придобиване на 6000/29061 ид.ч. от поземлен имот с идентификатор хх по КККР на хх,Лов.обл,на деривативно основание-чрез публична продан,осъществена по изп.дело №967/2017г по описа на ЧСИ хх,с рег.№879 на КЧСИ.

Както се приема в съдебната практика, публичната продан е способ за принудително изпълнение на паричното изпълняемо право, а постановлението за възлагане представлява едностранен властнически акт на изпълнителния орган, с който приключва проданта и поражда вещноправни последици. Последиците му се различават съществено от правните последици на съдебното решение, предвид качествените разлики във функциите на изпълнителния и правораздавателния орган. Съгласно разрешението, дадено в т.1 на Тълкувателно решение № 4/2017 г. от 11.03.2019 г. по тълк. дело № 4/2017 г., ОСГТК на ВКС, заключителният акт на проданта не се ползва със сила на пресъдено нещо по изпълняемото право, а възлагането на привиден кредитор не поражда вещноправни последици. Постановлението не проявява сила на пресъдено нещо и по правото на собственост върху продадения на публична продан чужд имот, като е непротивопоставимо на действителния собственик съгласно чл.499 ГПК.

Нормата на чл.496, ал.2 ГПК /Доп. ДВ, бр.49 от 2012 г./ постановява, че вещноправните

последници на възлагането се проявяват от деня, в който влезе в сила постановлението. **Влязлото в сила постановление прехвърля върху купувача от проданта правата, които длъжникът е имал върху продадения имот към момента на възбраната.** По отношение на момента, в който се проявяват вещноправните последници на възлагането, нормата на чл.496, ал.2 ГПК се различава от тази на чл.384, ал.2 ГПК /отм./, според която от деня на постановлението за възлагането купувачът придобива всички права, които длъжникът е имал върху имота.

Няма спор в доктрината и в съдебната практика, че публичната продан не е договор за продажба по своето естество, а изпълнителен способ, производство, което завършва с едностранен властнически акт на съдебния изпълнител и за нея се прилагат специалните правила на изпълнителния процес. След влизане в сила на постановлението за възлагане, проданта се стабилизира и може да бъде атакувана само по исков ред и на ограничени основания, предвидени в чл.496, ал.3 ГПК. Алинея 3 на разпоредбата на чл.496 ГПК, която е идентична с ал.3 на чл.384 ГПК /отм./ следва да се тълкува систематично с ал.2 – стабилизирането на проданта се свързва с момента, в който настъпват вещноправните последници на постановлението за възлагане – от момента на влизането му в сила, т.е. след изтичане срока на обжалването му /при необжалване/, съответно след потвърждаването му с решение на окръжния съд. След този момент правата на купувача при проданта укрепват и е допустимо проданта да бъде атакувана само по исков ред на изчерпателно посочените в чл.496, ал.3 ГПК основания. Едва с влизането в сила на възлагателното постановление, се погасява възможността публичната продан да бъде отменена от съда по реда на раздел I, глава XXXIX, чл.435, ал.3 ГПК.

По отношение на начина на защита срещу процесуалната законност на изпълнителния процес, действащият ГПК въведе три вида ограничения: 1/ лимитативно изброени обжалваеми изпълнителни действия и откази; 2/ лимитативно изброяване на легитимираните с право на жалба лица и 3/ лимитативно посочени за някои от тях основания за обжалване – така т.8 на Тълкувателно решение № 2/26.06.2015 г. по тълк.дело № 2/2013 г., ОСГТК на ВКС. Легитимацията и основанията за обжалване на постановлението за възлагане по чл.435, ал.3 ГПК също са изчерпателно изброени и не подлежат на разширително тълкуване. Влязлото в сила постановление за възлагане стабилизира проданта. Въз основа на чл.384, ал.3 ГПК /отм./, възпроизведен със същото съдържание в чл.496, ал.3 ГПК, доктрината поддържа, че необжалването на възлагането „санира всички нередовности на публичната продан“ и тя може да бъде оспорвана след влизане в сила на постановлението само по предвидения исков ред и на предвидените две основания, като обезпечава стабилност на придобитите от купувача права „срещу евентуални нередовности на изпълнителния процес“. Такова е и становището на ОСГТК на ВКС, изразено в мотивите по т.3 на Тълкувателно решение № 4/2017 г. от 11.03.2019 г. по тълк. дело № 4/2017 г., според които законодателят е уредил способа за защита срещу влязло в сила постановление за възлагане - исков ред, като недействителността на публичната продан може да бъде установена чрез иск, по довод от ищеца или по възражение на ответника по предявен иск. Изискването „ако възлагането не бъде обжалвано“ не следва да се тълкува буквално, като аргументите срещу подобно тълкуване са няколко. На първо място основанията за отмяна на постановлението за възлагане по чл.435, ал.3 ГПК и основанията за недействителност на публичната продан по чл.496, ал.3 ГПК се покриват само частично. Наддаването на публичната продан с участието на лице по чл.490, ал.1 ГПК не е надлежно по смисъла на чл.435, ал.3 ГПК и публичната продан в нарушение на забраната по чл.490, ал.1 ГПК може

да бъде отменена в производството по съдебно обжалване на невлязлото в сила постановление за възлагане /така т.8 от Тълкувателно решение № 2/26.02.2015 г. по тълк.дело № 2/2013 г. на ОСГТК на ВКС/. Неплащането на цената в срока по чл.492, ал.3 ГПК обаче не е основание по жалба по чл.435, ал.3 ГПК съдът да отмени постановлението за възлагане. Неплащането на цената е основание недействителността на публичната продажба да се заяви по исков ред. На второ място различна е надлежната легитимация на жалбоподателите по чл.435, ал.3 ГПК – това са лицето, внесло задатък до последния ден на продажбата, вискателя, участвал като наддавач и длъжника и на заинтересованите лица по чл.496, ал. 3 ГПК – всяко заинтересовано лице може да се позове по исков ред на основанията за недействителност на публичната продажба. Различен е и предметът на защита по чл.435, ал.3 ГПК и по чл.496, ал.3 ГПК. По реда на раздел I, глава XXXIX ГПК се установява процесуалната (не)законосъобразност на постановлението за възлагане, т.е. на крайния акт на съдебния изпълнител по изпълнителния способ, а по исков ред се установява основанията за недействителност на публичната продажба по чл.496, ал.3 ГПК. Допълнителен аргумент в тази насока е и обстоятелството, че действащият ГПК не поставя възможностите за искова защита на засегнатите от незаконно принудително изпълнение материални права, а и на фактическите отношения, каквото е владението, в зависимост от постановените съдебни решения по жалби срещу действията и бездействията на съдебния изпълнител.

Ако възлагането не бъде обжалвано, действителността на продажбата може да бъде оспорвана по исков ред само при нарушаване на [чл. 379 ГПК \(отм.\)](#) и при невнасяне на цената, т.е. недопустимо е обявяване недействителност на публична продажба на друго основание, което обаче не изключва възможността да се предяви ревандикационен иск за имота. Публичната продажба се ползва със стабилитет - иск за недействителността ѝ може да се предявява само в случаите, изрично посочени от закона - [чл. 496, ал. 3 ГПК](#), но този стабилитет не важи за продажбата на чужд недвижим имот – действителният собственик може да защитава правата си при условията на [чл. 496, ал. 2, изр. 2 ГПК](#).

Следователно, в рамките на спор за собственост съдът не може да се произнася по действителността на влязло в сила постановление за възлагане на недвижим имот и да прави преценка за допуснати нарушения на закона при извършването на публичната продажба. Вещният ефект на влязлото в сила и неоспорено по исков ред постановление за възлагане може да бъде отречен ако се установи, че длъжникът не е бил собственик на имота.

В предвид изложеното и след като ищецът е бил страна в изпълнителното производство, по което е постановено постановлението за възлагане на 6000/29061 ид.ч. от поземлен имот с идентификатор хх по КККР на хх, Лов.обл., връчено му е цитираното постановление и не е обжалвал същото, то не може претендира прогласяване на неговата недействителност в настоящето производство.

Съдът приема също, че ищецът не се доказват твърденията му, че не е бил собственост на имота, възложен от ЧСИ на ответника Д.Д., с постановление, постановено по изп. Дело №967/2017г на ЧСИ хх. В противна насока са писмените доказателства по делото.

Възложеният имот е бил заснет по ПУП на хх като самостоятелен такъв, описан е в Акт за държавна собственост №хх, както и в нот. акт №72/2001г на нотариус с рег. №305 на НК, по което е била представена и скица на имота. Като такъв е посочен и в Заповед №хх на Областен управител на Област Ловеч. Вследствие трансформация на имота, обединяване с друг такъв, по КККР е заснет общ имот с идентификатор хх по КККР на хх, Лов.обл, голяма

част от който е бил собственост на ищеца-18 000кв.м.,според нот.акт №72/2001г. на нотариус с рег.№305 на НК. Въпросните 6000/29061 ид.ч са продадени за погасяване на задължения именно на „Глоком 98“-АД.

От заключението на съд.-техническата експертиза се установява,че имотът,описан в нот.акт №72:/2001г и в описа на пом.-частния съдебен изпълнител,попада в общия имот с идентификатор хх по КККР на хх,Лов.обл.,като вещото лице не може да индивидуализира неговото местоположение,което е естествено,при положение,че се касае за идеални части от поземлен имот.

В предвид горните съображения съдът намира,че ответникът Д.Д. е доказал принадлежността на закупените идеални части от поземлен имот с идентификатор хх по КККР на хх,Лов.обл.,към патримониума на ищеца „Глоком 98“-АД-с.Гложене,към момента на извършване на описа на имота,на проданта му и възлагането му на ответника.

С оглед изложеното, съдът не дължи произнисане по алтернативно въведеното основание за придобиване на собствеността върху 6000/29061 ид.ч от имот с идентификатор хх от ответника Д.Д.-чрез придобивна давност.

Въз основа на изложените съображения отрицателният установителен иск подлежи на отхвърляне,като неоснователен и недоказан.

По отношение положителният установителен иск на главно встъпилото лице:

Съдът приема,че за ищеца по този иск е налице правен интерес от търсената защита,в предвид обстоятелството,че първоначалният иск е предявен срещу неговия праводател,без отчитане на извършеното разпореждане впоследствие от праводателя му с половината-3000/29061 ид.ч. от имот с идентификатор хх по КККР на хх,Лов.обл.Към момента и по действащата кадастрална карта като съсобственици на имота са отразени всички страни в производството,и след като ищецът в процеса отрича правата на праводателя ищеца по положителния установителен иск Х.Д., за последният е налице интерес от разрешаване на спора и вписане на яснота в отношенията между страните.

След като по-горе в мотивите съдът прие,че праводателят на ищеца,ответникът Д.Д.,е придобил на валидно основание собствеността върху 6000/29061 ид.ч. от имот с идентификатор хх по КККР на хх,Лов.обл.,то същият,заедно със съпругата си Величка Д.а,правомерно се е разпоредил с половината от тези идеални части в полза на ищеца по положителния установителен иск Х.Д., този иск следва да бъде уважен, със законните последици от това.

При този изход на делото ищецът „Глоком 98“-АД-с.Гложене,Лов.обл. следва да заплати на ответника разноски в размер на 1000.00 лева,а на главно встъпилото лице в размер на 322.60 лева.

Мотивиран от изложеното,съдът,

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ, като неоснователен и недоказан, предявеният от „ГЛОКОМ 98“-АС,с ЕИК:хх,със седалище и адрес на управление в хх,Лов.обл.,м.хх, 11 –А площадка №3,представявано от ЦВ. В. В.,против ДР. В. ДР.,ЕГН:***** от град

Етрополе,Соф.обл.,отрицателен установителен иск,за приемане за установено,че същият не е собственик на 6000 идеални части от 29061 кв.м. от имот с идентификатор хх, землището на хх, на основание постановление за възлагане на недвижим имот от 21.03.2019г., вписан в Имотния Регистър към Агенция по Вписванията като акт хх9г.

ПРИЗНАВА ЗА УСТАНОВЕНО,на основание чл.124,ал.1 от ГПК, по отношение на ГЛОКОМ 98“-АС,с ЕИК:хх,със седалище и адрес на управление в хх,Лов.обл.,м.хх, 11 –А площадка №3,представлявано от ЦВ. В. В. и ДР. В. ДР.,ЕГН:***** от град Етрополе,Соф.обл.,че ХР. В. ДР.,ЕГН:***** с посочен адрес в град София, е собственик,въз основа на договор за дарение,сключен на 31.05.2021г,обективиран в нотариален акт №10,том втори,рег.№1605,дело №192 от 2021г по описа на нотариус на рег. №392 на НК, на 3000/29061. идеални части от поземлен имот с идентификатор хх в с Гложене, общ .Тетевен,обл.Лъовеч,м.хх,с площ на целия от 29061кв.м.,трайно предназначение на територията земеделска,начин за трайно ползване за друг вид производствен,складов,категория на земята 6,номер по предходен план ххпри съседи:хх

ОСЪЖДА „ГЛОКОМ 98“-АС,с ЕИК:хх,със седалище и адрес на управление в хх,Лов.обл.,м.хх, 11 –А площадка №3,представлявано от ЦВ. В. В. да заплати на ДР. В. ДР.,ЕГН:***** от град Етрополе,Соф.обл., сумата от 1 000.00/хи

ляда/лева,представляващи сторени разноски в производството.

ОСЪЖДА „ГЛОКОМ 98“-АС,с ЕИК:хх,със седалище и адрес на управление в хх,Лов.обл.,м.хх, 11 –А площадка №3,представлявано от ЦВ. В. В. да заплати на ХР. В. ДР.,ЕГН:***** с посочен адрес в град София,разноски по делото в размер на 332.60/триста тридесет и два лева и шейсет ст./лева.

Решението подлежи на въззивно обжалване пред Окръжен съд-Ловеч,в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Съдия при Районен съд – Тетевен: _____