

РЕШЕНИЕ

№ 1890

гр. Варна, 15.12.2021 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – ВАРНА, II СЪСТАВ, в публично заседание на седемнадесети ноември през две хиляди двадесет и първа година в следния състав:

Председател: Ирена Н. Петкова

Членове: Наталия П. Неделчева
 мл.с. Симона Р. Донева

при участието на секретаря Галина Г. Славова
като разгледа докладваното от Наталия П. Неделчева Въззивно гражданско дело № 20213100502368 по описа за 2021 година

за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.258 от ГПК, образувано е по въззивна жалба на „АНГЛОБЪЛГЕРИАН ПРОПЪРТАИЙЗ“ ООД, ЕИК 103887882, представлявано от управителя - К.К.Д., чрез адв. Д.Т. К., срещу решение №262253/13.07.2021г., постановено по гр. дело №3275/2020г. по описа на ВРС, В ЧАСТТА, с което е ОТХВЪРЛЕН предявения от дружеството срещу Н. СТ. Д., ЕГН *****, иск с правно основание чл. 124, ал. 1 ГПК, за приемане за установено в отношенията между страните, че ответницата не е собственик на поземлен имот с идентификатор 10135.2512.1396 по КККР с площ от 897 кв.м., находящ се в гр. Варна, кв. Винаца, м-ст „Перчемлията“; както е ОТХВЪРЛЕН и предявения от „АНГЛОБЪЛГЕРИАН ПРОПЪРТАИЙЗ“ ООД, ЕИК 103887882 срещу Р. ЕРД. Б., ЕГН *****, иск с правно основание чл. 124, ал. 1 ГПК, за приемане за установено в отношенията между страните, че ответникът не е собственик на поземлен имот с идентификатор 10135.2512.1395 по КККР с площ от 493 кв.м., находящ се в гр. Варна, кв. Винаца, м-ст „Перчемлията“. Жалбоподателят счита, че решението в посочените части е неправилно, незаконосъобразно и необосновано, поради което го обжалва в срок. Изразява съгласието си, с извода на съда, че собствеността върху процесния недвижим имот №1173 е била валидно възстановена на праводателя на въззивника Г.К.Б. по силата на Решение № 860/18.02.2002г. на ПК Варна и Заповед № 041/27.08.2004г., издадени от Кмета на Община Варна, както и, че процедурата по

възстановяване правата на ответниците не е приключила, поради което и същите не притежават права, които да изключат признатото право на собственост на жалбоподателя. Счита обаче, че Н.Д. и Р. ЕРД. Б. са придобили от несобственици, поради което придобивната давност за тях би следвало да е десет годишна. Освен това твърди, че от събраните по делото доказателства не се установява наличието на елементите, установяващи наличието на давностно владение. Излага, че представител на дружеството, като единствен пълноправен собственик на имота, го е посещавал регулярно, почиствал го е /основно от треви и плевели/ чрез трети лице при нужда, и е заплащал таксите за него. Позовава се на разпоредбата на чл. чл.81 ЗС, според която с изгубване на владението в продължение на повече от 6 месеца давността се прекъсва. Счита, че от свидетелските показания дадени пред първоинстанционния съд сочат спорадични посещения на имота от трети лица, приятели, служители, които определено надвишават интервала от 6 месеца и в тази връзка прекъсват владението на въззиваемите. Предвид изложеното счита, че съдът е извършил погрешен анализ на фактическата обстановка, който е довел и до напълно грешни правни изводи по същество. Намира решението за неправилно, незаконосъобразно и необосновано. Счита, че същото е постановено при грешно тълкуване и прилагане на материалния закон, както и в абсолютен противовес с трайно установената съдебна практика. По изложените съображения моли съдът да се произнесе решение, с което да се отмените Решение по ГД № 3275/20 г. по описа на ВРС, в частта, с която първ. съд ОТХВЪРЛЯ предявения от „АНГЛОБЪЛГЕРИАН ПРОПЪРТАИЙЗ" ООД, ЕИК 103887882 срещу Н. СТ. Д., ЕГН *****, иск с правно основание чл. 124, ал. 1 ГПК, за приемане за установено в отношенията между страните, че ответницата не е собственик на поземлен имот с идентификатор 10135.2512.1396 по КKKP с площ от 897 кв.м., находящ се в гр. Варна, кв. Винаца, м-ст „Перчемлията", и в ЧАСТТА, с която ОТХВЪРЛЯ предявения от „АНГЛОБЪЛГЕРИАН ПРОПЪРТАИЙЗ" ООД, ЕИК 103887882 срещу Н. СТ. Д., ЕГН *****, иск с правно основание чл. 124, ал. 1 ГПК, за приемане за установено в отношенията между страните, че ответницата не е собственик на поземлен имот с идентификатор 10135.2512.1396 по КKKP с площ от 897 кв.м., находящ се в гр. Варна, кв. Винаца, м-ст „Перчемлията", като уважи предявените от въззивника иски, и му присъди направените по делото разноски. В о.с.з. жалбата се поддържа лично от управителя на дружеството и от пълномощник.

Чрез депозирания писмен отговор, Ат.В.Ат. изразява становище, че първоинстанционното решение е материално и процесуално законосъобразно, и мотивирано, поради което моли да бъде потвърдено, а въззивната жалба - оставена без уважение. Моли за присъждане на разноски.

Чрез депозирания писмен отговор, въззиваемата страна Н. Ст. Д. изразява становище за неоснователност на жалбата, като моли първ. решение да бъде потвърдено като правилно, законосъобразно, обосновано и

постановено в съответствие с материалния закон. Моли за присъждане на разноски.

Чрез писмения си отговор, въззиваемият Р. ЕРД. Б. също изразява становище за неоснователност на жалбата. Моли първ. Решение да бъде оставено в сила тъй като е законосъобразно, правилно и обосновано. Моли за присъждане на разноски.

Чрез депозирания писмен отговор, въззиваемата страна Кр. Д. Т. моли въззивната жалба да бъде оставена без уважение като неоснователна, а първ. Решение потвърдено като правилно, законосъобразно и мотивирано, както да му бъдат присъдени направените по делото разноски.

Чрез представения писмен отговор, въззиваемите Б. Т. П. и Н.С. П. оспорват подадената въззивна жалба. Моли същата да бъде оставена без уважение, като бъде потвърдено обжалваното решение.

Съдът, след преценка на събраните доказателства, касаещи предмета на спора, по вътрешно убеждение и въз основа на закона и предметните предели на въззивното производство, очертани с жалбата, за да се произнесе, съобрази следното:

Производството е образувано по искове с правно основание чл.124, ал.1 ГПК, предявени от „АНГЛОБЪЛГЕРИАН ПРОПЪРТАИЙЗ“ ООД, в условията на обективно кумулативно и пасивно субективно съединяване, както следва: срещу Н. СТ. Д., В. Г. Н., Б. Т. П. и Н. С. П. за приемане за установено в отношенията между страните, че ответниците не са собственици на поземлен имот с идентификатор 10135.2512.1396 по КKKP с площ от 897 кв.м., находящ се в гр. Варна, кв. Виница, м-ст „Перчемлията“; срещу Р. ЕРД. Б., ЯНЧ. Н. Д., КР. Д. Т. и А.В. Ат. - Та за приемане за установено в отношенията между страните, че ответниците не са собственици на поземлен имот с идентификатор 10135.2512.1395 по КKKP с площ от 493 кв.м., находящ се в гр. Варна, кв. Виница, м-ст „Перчемлията“, при граници: имоти с идентификатори 10135.2512.1396, 10135.2512.432, 10135.2512.866, 10135.2512.1176. Ищецът моли на основание чл.537, ал.2 ГПК да бъде отменен констативен нотариален акт, вписан в СВ Варна с рег. № 9630/11.05.2012г., акт № 5, том 24, дело 4919 и констативен нотариален акт, вписан в СВ Варна с рег. № 3304/20.02.2012г., акт № 13, том VIII, дело 1323. Ищецът твърди, че чрез договор за покупко-продажба, обективиран в нотариален акт, вписан в СВ – Варна с вх.рег. №27615/01.12.2004г., акт № 60, том ХСII, дело 20829/2004г. на 01.12.2004г. закупил от Г.К.Б. недвижим имот, представляващ поземлен имот №1173 по ПНИ на местност „Перчемлията“, кв. Виница, гр. Варна, общ. Варна, с идентификатор № 10135.2512.1173, с площ от 1390 кв.м., при граници имоти: № 1176, № 866, № 432, № 455, като продавачът се е легитимирал като собственик с Решение № 860/18.02.2002 г., издадено от ПК –Варна, Протокол № 25-П/01.11.2004г. за въвод във владение на новообразувания имот и Заповед №041/27.01.2004г., издадени от Кмета на Община Варна, с които на основание § 4К, ал.7 от ПЗР на ЗСПЗЗ му е признато правото на собственост, като с издаването на тези документи приключва процедурата по възстановяване на имота. Твърди се, че

управителят на дружеството посещава страната всяка година за да провери състоянието на имотите на дружеството, да заплати необходимите данъци и такси за тях и да провери има ли необходимост от подаване на документи. Излага се, че дружеството владее процесния имот от датата на закупуването му на 01.12.2004 г. до настоящия момент, като имотът е трасиран, ограден, почистен, редовно се обработва и поддържа в добро състояние. Във връзка с намерението на ищеца за строителство за имота е изработен ПУП ПЗ, одобрен със Заповед №Г – 313/05.07.2005г. на Кмета на р-н „Приморски“. В началото на 2020г., при опит да се снабди с актуална скица за имота, ищецът е установил, че същият е вписан на други собственици – ответниците Н. СТ. Д. и Р. ЕРД. Б.. Установил, че за имота има издадени две заповеди, по силата на които от имота с идентификатор № 10135.2512.1173, с площ 1390 кв.м. са образувани два имота: 1./ № 10135.2512.1396, с площ 897 кв.м. по КККР, одобрен със Заповед РД-18–92/14.10.2008г. и последно изменение със Заповед КД-14-03-1188/08.05.2012г. на Началник СГКК – Варна и 2./ № 10135.2512.1395, с площ 493 кв.м. по КККР, одобрен със Заповед РД-18–92/14.10.2008г. и последно изменение със Заповед КД-14-03-400/08.02.2012г. на Началник СГКК – Варна, като за имотите са издадени констативни нотариален актове и са извършени редица сделки за покупко–продажба, а именно: - с нотариален акт, вписан в СВ Варна с вх.рег. № 24420/31.10.2014г., акт № 37, том LXIV, дело 13329/14 г. ответницата Н. СТ. Д. е купила от Б. Т. П. и Н. С. П. поземлен имот с идентификатор № 10135.2512.1396, като при изповядване на сделката е представен нотариален акт за покупко-продажба, вписан в СВ - Варна с вх. № 30542/21.12.2013 г., акт № 149, том LXXXI, дело 16970, по силата на който процесният имот е продаден на Б. Т. П. от продавачите В. Г. Н. и Т. Н. Г., като последните се легитимират като собственици на имота, по силата на констативен нотариален акт, вписан в СВ Варна с вх. рег. № 9630/11.05.2012 г., акт № 5, том 24, дело 4919. При съставянето на констативния нотариален акт като документ за собственост е представено Решение № 1307/28.06.2006г., издадено от ОСЗГ Варна; по силата на нотариален акт, вписан в СВ-Варна с рег. № 9233/08.05.2012г., акт № 3, том XXIII, дело 4702/12г., ответникът Р. ЕРД. Б. е закупил поземлен имот с идентификатор № 10135.2512.1395 от АТ. В. АТ. и КР. Д. Т., които от своя страна са придобили имота чрез покупко-продажба от ЯНЧ. Н. Д., обективирана в нотариален акт, вписан в СВ-Варна с вх.рег. №4149/01.03.2012, акт №196, том IX, дело 1929. Твърди, че пред нотариус Янчо Несторов с рег. №011 на НК е представен като документ за собственост констативен нотариален акт, вписан в СВ-Варна с вх.рег. №3304/20.2.2012г., акт 13, том VIII, д.1323, изготвен от същия нотариус, като е записано, че недвижимият имот е придобит в индивидуална собственост, чрез възстановяване по реда на ЗСПЗЗ, наследствено правоприемство и отказ от наследство, като в тази връзка е представено Решение № 1401/11.05.2006г. на ОСЗГ-Варна. Ищецът оспорва вещноправния транслативен ефект на описаните сделки, като твърди, че приобретателите не са могли да станат собственици, тъй като са придобили от несобственици. Твърди, че всички сделки с процесния имот са непротивопоставими на дружеството ищец, тъй

като са вписани след датата, на която последния е придобил имота, поради което и моли предявените от него отрицателни установителни иски за собственост по отношение на ответниците да бъдат уважени като основателни.

Чрез депозирания в срока по чл. 131 ГПК писмен отговор, ответницата Н. СТ. Д. излага становище за неоснователност на иска. Оспорва, че ищецът е собственик на процесния имот, като твърди, че липсва идентичност между процесния имот и този, собственост на ищеца. Излага, че към заповедта по пар.4к, ал.7 от ПЗР на ЗСПЗЗ липсва законно изискуемата скица с границите на имота, поради което същият не може да бъде индивидуализиран и производството по възстановяване правото на собственост е опорочено. Счита, че тази заповед не легитимира праводателите на ищеца като собственици, а представеният по делото протокол за въвод във владение не е реален въвод срещу трето лице. От своя страна, ответницата излага, че е придобила имота на валидно правно основание годно да я направи собственик, като в нейна полза е изтекла и кратката придобивна давност, тъй като владее имота като добросъвестен купувач в продължение на повече от 5 години. Прави възражение за изтекла в нейна полза придобивна давност, при условията на чл.79, ал.2 ЗС. Твърди, че по силата на нотариален акт, вписан в служба по вписванията – Варна, с вх. рег. №24420/31.10.2014г., акт №37, том LXIV, дело № 13329/2014г. е закупила от съпрузите Б. Т. П. и Н. С. П. поземлен имот с идентификатор №10135.2512.1396 в м-ст „Перчемлията“ с площ 897 кв.м. като при изповядване на сделката продавачите са се легитимирали с надлежни документи за правото им на собственост, като тя не е знаела, че други лица имат претенции по отношение на процесните имоти. Този факт и станал известен едва при връчване на исковата молба по настоящото дело. Преди изповядване на сделката били направени справки, при които се установило, че собственици на имота са именно лицата, от които го е закупила, а ищцовото дружество изобщо не е фигурирало в справката. Едва в началото на февруари 2020г. при посещение на имота установява, че някой е оградил същия, с ограда, на която има табела с името на фирмата на ищцовото дружество. Ответницата твърди, че до този момент е владяла имота със съзнанието, че е собственик, като владението му по никакъв начин не е било обезпокоявано. До тогава имотът не е бил ограждан и не е имало каквато и да е индичия, че някой има претенции за собственост върху същия. Сочи, че е посещавала имота почти всяка седмица, тъй като още след закупуването пуснала обява за продажбата му, като редовно тя и брокер на недвижими имоти са водели клиенти до имота за оглед. През 2015г., със собственичката на съседния парцел си дали взаимно нотариално заверено съгласие за извършване на строителство на границата на имотите от страна на съседите и за прокарване на водопроводно отклонение от главния водопровод. Твърди, че през всички години откакто е собственик, е заплащала данъците за имота и е стопанисвала същия необезпокоявано. След като в началото на месец февруари установила, че нейният имот, както и този на съседите пред нея от страната на главния път са оградени, изготвила нотариална покана до ищеца с настояване да премахне оградата, като предположила, че същата е поставена

поради някаква грешка. Поканата била връчена с обратна разписа на ищеца на 16.03.2020г. чрез адвокат К.. Твърди, че владее имота добросъвестно и необезпокоявано повече от 5 години - до края на месец януари 2020 г., като към нейното владение би могло да се прибави и това на праводателите и. В о.с.з. чрез пълномощника си излага, че е посещавала имота, тъй като в непосредствена близост притежава друг имот. По изложените съображения моли предявеният срещу нея иск да бъде отхвърлен като неоснователен, както и да ѝ бъдат присъдени разноски.

Ответниците Б. Т. П. и Н. С. П., депозират отговор на исковата молба, в който оспорват основателността на иска. Твърдят, че ищецът не е собственик на процесния имот, тъй като и неговият праводател не е бил собственик, и не са били налице основанията по § 4б от ПЗР на ЗСПЗЗ за преобразуване на правото на ползване в право на собственост, не е налице идентичност на имотите. Ответниците твърдят, че са собственици- в случай, че не са придобили собствеността на имота от праводателите си, то те са придобили по давност, чрез непрекъснато владение повече от 10 години, включващо владението на праводателите им.

Ответникът В. Г. Н. не е депозирал отговор на исковата молба в срока по чл. 131 ГПК.

Ответникът Р. ЕРД. Б. чрез писмения си отговор изразява становище за неоснователност на иска, като оспорва правото на собственост и активната процесуална легитимация на ищеца. Твърди, че той е собственик на имота, като е придобил същия на годно правно основание и в изискуемата правна форма по чл.18 ЗЗД, чрез покупко-продажба, обективизирана в нотариален акт №3, том XXIII, дело №4702, вх. рег. №9233 от 07.05.2012г. на СВ. В условията на евентуалност се позовава на изтекла в негова полза придобивна давност, като излага, че осъществява фактическа власт върху имота от датата на придобиването му към настоящия момент. Оспорва, че ищецът е владял имота, като твърди, че имотът е трасиран от него и не е ограден. Претендира разноски.

В срока по чл. 131 ГПК, ответникът А.В. Ат. - Т.а, депозира отговор на исковата молба, в който изразява становище за неоснователност на иска. Твърди, че имотът е бил нейна собственост към един минал момент, предхождащ датата на предявяване на иска с повече от 8 години, поради което не знае какво се случва с имота. Оспорва обстоятелството, че управителят на ищцовото дружество е посещавал Република България всяка година, за да провери състоянието на имотите, собственост на дружеството. Сочи, че фактът, че настоящият иск се завежда 8 години след като е придобита собствеността на имотите, показва, че ищецът се е дезинтересирал от имота, не с е грижел за него и не го е стопанисвал. Оспорва обстоятелството, че имотът към настоящия момент е ограден, почистен и редовно се поддържа и обработва от ищеца. В случай че върху имота има извършени такива действия, то те са от настоящите собственици. Оспорва твърдението на ищеца, че същият е възнамерявал да строи в имота и в тази

връзка е започнал процедура за изработване на ПУП – ПЗ за имота. Оспорва, че имотите са владени от ищеца до настоящия момент. Твърди, че в деня на закупуване на имота е получил владението върху същия от своя праводател ЯНЧ. Н. Д., като от своя страна, тя е предала владението му на Р. ЕРД. Б. след продажбата на имота. Счита, че Р. ЕРД. Б. владее имот с идентификатор №10135.2512.1395 на годно правно основание да го направи собственик повече от 5 години, при условията на добросъвестно владение и може да се позове на давността, за да придобие имота по първичен начин. По изложените съображения моли предявения иск да бъде отхвърлен, като □ бъдат присъдени разноски.

Ответникът КР. Д. Т. чрез депозирания отговор също изразява становище за неоснователност на иска. Твърди, че имотът е бил негова собственост към един минал момент, предхождащ датата на предявяване на иска с повече от 8 години, поради което не знае какво се случва с имота. Оспорва твърдението, че управителят на ищцовото дружество е посещавал Република България всяка година, за да провери състоянието на имотите, собственост на дружеството. Счита, че след като настоящият иск се завежда 8 години след като е придобита собствеността, то ищецът се е дезинтересирал от имота, не се е грижел за него и не го е стопанисвал. Оспорва обстоятелството, че имотът към настоящия момент е ограден, почистен и редовно се поддържа и обработва от ищеца. В случай че върху имота има извършени такива действия, то те са от настоящите собственици. Оспорва твърдението на ищеца, че същият е възнамерявал да строи в имота и в тази връзка е започнал процедура за изработване на ПУП – ПЗ за имота. Оспорва, че имотите са владени от ищеца до настоящия момент. Твърди, че в деня на закупуване на имота е получил владението върху същия от своя праводател ЯНЧ. Н. Д., като от своя страна, след продажбата на имота на Р. ЕРД. Б. е прехвърлил на последния владението. По този начин Р. ЕРД. Б. владее имот с идентификатор №10135.2512.1395 на годно правно основание да го направи собственик повече от 5 години, при условията на добросъвестно владение и може да се позове на давността, за да придобие имота по първичен начин. Претендира разноски.

С допълнително депозиран молби от 15.02.2021г. ответниците А.В. Ат. – Т.а и КР. Д. Т., поддържат , че наред с въведеното основание за придобиване на имота, в условие на евентуалност са придобили и същия въз основа на давностно владение в продължение на пет години.

Ответникът ЯНЧ. Н. Д. не депозира отговор на исковата молба.

Настоящият състав на Варненския окръжен съд, като взе предвид доводите и възраженията на страните по делото, след преценка на събраните по делото доказателства - по отделно и в тяхната съвкупност, и като съобрази нормативните актове, регламентиращи процесните отношения, намира за установено от фактическа и правна страна следното:

С договор за покупко-продажба от 01.12.2004г., обективиран в

нотариален акт №5, том I, рег. №92, дело №5 от 2004г., „АНГЛОБЪЛГЕРИАН ПРОПЪРТАИЙЗ“ ООД закупува от Г.К.Б. недвижим имот, представляващ имот **№1173 по ПНИ на м-ст „Перчемлията“**, код по ЕКАТТЕ 10135, на община Варна, област Варна, с площ от 1390 кв.м., при граници имоти: № 1176, № 866, № 432, № 455. /л. 8-9/.

С решение №860/18.02.2002год. на ПК- гр. Варна, е признато правото на собственост на Г.К.Б. в съществуващи /възстановими/ стари реални граници на нива от 7,000 дка, находяща се в землището на Винаца, в местността Перчемлията, заявен с пореден №1 от заявлението /л. 12/.

Със заповед №041/27.04.2004год. на зам. кмет на Община Варна, постановена на основание § 4к, ал.7 от ПЗР на ЗСПЗЗ, във връзка с чл.44, ал.2 от ЗМСМА, въз основа на влязъл в сила ПНИ на СО „Перчемлията“, одобрен със заповед №РД-1-7706/382/19.09.2002г. на Областен управител, с признато право на собственост с решение на ОС „Земеделие и гори“, по заявление вх. № 41084, е наредено да бъде възстановено правото на собственост при условията на § 4б, ал.1 от ПЗР на ЗСПЗЗ на Г.К.Б. ЕГН *****, върху поземлен имот, представляващ ид. **№1173 по ПНИ на м.„Перчемлията“, землище кв.Винаца, при граници: ид №1176, 866, 432, 455, 9525 с площ 1390 кв.м.** /л. 11/.

От приложения по делото протокол №25-П/01.11.2004 год. за въвод във владение на новообразувани имоти местност „Перчемлията“, е видно, че на 01.11.2004г. на основание влязъл в сила ПНИ и заверена скица на имота, е въведен във владение Г.К.Б., собственик на имота по влезлия в сила план на новообразуваните имоти на местност „Перчемлията“, както следва: кад.р-н 512, имот №1173, площ на новообразувания имот 1390 кв.м., скица №2390/01.11.04г.

По молба на Г.К.Б., на 25.10.2004г. от ЕТ Батимекс е извършено трасиране и координиране граничните точки на имот №1173, кад.район 512 по плана на новообразуваните имоти сел. образование „Перчемлията“, община Варна, собственост на Г.К.Б..

След прехвърлянето на имота на 01.12.2004г., с разрешение от 2005г., издадено от кмета на район „Приморски“ на основание чл.124, ал. 3 от ЗУТ, по молба вх. №АУ-13-А-33/13.05.2005г. от „АНГЛОБЪЛГЕРИАН ПРОПЪРТАИЙЗ“ ООД за допускане на ПУП в поземлен имот (ПИ) №1173 по плана на „Перчемлията“, гр.Варна, е разрешено изработването на ПУП в обхват: поземлен имот (ПИ) №1173 по плана на „Перчемлията“, гр.Варна, който е изработен и одобрен през 2005г.

Видно от представената по делото разписка вх. №ДК14021310/26.11.2014г., „АНГЛОБЪЛГЕРИАН ПРОПЪРТАИЙЗ“ ООД е подало декларация по чл.14 от ЗМДТ, като е представена и квитанция №5305004227/09.01.2020г. за заплатена т.бит.отп за 2019г. и лихва т.бит.2019, със срок за плащане 31.10.2019г. за 1,79 лева от АНГЛОБЪЛГЕРИАН ПРОПЪРТАИЙЗ“ ООД за имот м.Перчемлията №1173.

С НА №58, том I, рег. № 1402, дело № 58/2012год., акт № 5, том XXIV, дело 4919, от 11.05.2012г. В. Г. Н. и Т. Н. Г. са признати за собственици при

равни квоти на недвижим имот, придобит чрез възстановяване по реда на ЗСПЗЗ и наследствено правоприемство на поземлен имот с идентификатор **10135.2512.1396** по КК и КР, находящ се в гр. Варна, м-ст „Перчемлията“, стар идентификатор **10135.2512.1173, номер по предходен план 5121173, с площ от 897 кв.м.** при граници: имоти с идентификатори 10135.2512.455, 10135.2512.432, 10135.2512.1395, 10135.2512.1176, 10135.2512.9525.

С договор за покупко-продажба от 20.12.2013 год., обективиран в НА №80, том III, рег. № 3982, дело № 516 от 20.12.2013 год. В. Г. Н. и Т. Н. Г. продават на Б. Т. П. поземлен имот с идентификатор **10135.2512.1396 по КК и КР с площ от 897 кв.м.,** находящ се в гр. Варна, м-ст „Перчемлията“.

С договор за покупко-продажба от 30.10.2014 год., обективиран в НА №26, том IV, рег. № 6436, дело № 529/2014 год., Б. Т. П. и Н. С. П. продават на Н. С.Т. Д. поземлен имот с идентификатор **10135.2512.1396 с площ от 897 кв.м.,** находящ се в гр. Варна, кв. Винаца, м-ст „Перчемлията“.

С нотариален акт № 14, том I, рег. № 443, дело №14/2012 год., на 20.02.2012г. ЯНЧ. Н. Д. е признат за собственик на недвижим имот, придобит в индивидуална собственост чрез възстановяване по реда на ЗСПЗЗ, наследствено правоприемство и отказ от наследство на поземлен имот с идентификатор **10135.2512.1395 по КК и КР с площ от 493 кв.м.,** находящ се в гр. Варна, м-ст „Перчемлията“, при граници: имоти с идентификатори 10135.2512.432, 10135.2512.866, 10135.2512.1176 10135.2512.1396.

С договор за покупко-продажба от 01.03.2012 год., обективиран в нотариален акт № 18, том I, рег. № 540, дело № 18/2012 год., ЯНЧ. Н. Д. продава на КР. Д. Т. поземлен имот с идентификатор **10135.2512.1395 по КК и КР с площ от 493 кв.м.,** находящ се в гр. Варна, м-ст „Перчемлията“ /л. 32-33/.

С договор за продажба от 07.05.2021г. по нотариален акт № 1, том II, рег. № 2784, дело №175 от 2012г., АТ. В. АТ. и КР. Д. Т. продават на Р. ЕРД. Б. поземлен имот с **10135.2512.1395 с площ от 493 кв.м.,** находящ се в гр. Варна, район „Приморски“, м-ст „Перчемлията“.

От приетата по делото декларация от Кр.а Ж. Н., като собственик на поземлен имот, находящ се в гр.Варна, УПИ VII-1176, кв.14, по плана на СО „Перчемлията“, се установява, че тя е съгласна и разрешава на Н. С.Т. Д. да се включи към водопроводно отклонение от собствения и имот, или да премине през имота, като стигне от най-близкото такова до притежавания от нея съседен поземлен имот, представляващ УПИ №1396, кв.14, по плана на СО „Перчемлията“, гр.Варна, идентичен с имот с идентификатор № 10135.2512.1396, с цел захранване и обслужване на имота.

Представена е декларация от Н. С.Т. Д., с която тя дава доброволно съгласие на съседа си Кр.а Ж. Н., собственик на УПИ VII-1176, кв.14, по плана на СО „Перчемлията“, да изпълни допълващо застрояване – гараж на границата между двата имота, след издаване на разрешение за строеж на обект „Жилищна сграда“.

От приложената по делото покана, и разписка от Спида, се установява, че Н. С.Т. Д. и Н.Д. Д. са поканили ищцовото дружество да премахне

незаконно поставената мрежа на поземлен имот с идентификатор № 10135.2512.1396 в едноседмичен срок от получаването, като поканата е връчена на ищцовото дружество на 18.03.2020г.

Представени са приходни квитанции от 13.03.2020г., издадени от Община Варна за заплатени данък недв.имот и такса б.отп. за 2020г. на името на Н. СТ. Д. и Н.Д. Д. за имот в м.Перчемлията.

Видно от представеното копие на протокол от 23.10.2017г., по молба на Р. ЕРД. Б. е извършено трасиране, означаване и координиране на границата на ПИ 10135.2512.1395 от правоспособно лице, като е посочено, че трасирането и означаването са извършени в присъствието на заинтересованото лице Р. ЕРД. Б..

Представени са приходна квитанция №5305361448 от 18.10.2017г. и приходна квитанция №240864 от 24.04.2014г. за заплатени от Р. ЕРД. Б. местни данъци за имот в м.Перчемлията 10135.2512.1395 за периода 2012г. до 2017г.

От писмо рег. № МД-Т21003875ВН_001ВН от 08.04.2021г. от Община Варна, Дирекция „Местни данъци“ се установява /след извършена проверка в информационния масив на Община Варна/, че имот с идентификатор 10135.2512.1395 е деклариран на лицето Р. ЕРД. Б., с декларация по чл.14 от ЗМДТ с вх. №ДК14010860/18.05.2012г.

От материалите по изпълнително дело № 20157120400783 по описа на ЧСИ Ил.Ст., се установява, че въз основа на Акт за установяване на задължения по декларация №МД-АУ-1107/29.11.2014г. срещу „АНГЛОБЪЛГЕРИАН ПРОПЪРТАЙЗ“ ООД е образувано изпълнително дело за неплатени задължения за данък върху недвижимите имоти и такси за битови отпадъци за периода 01.01.2009г.-26.11.2014г. за недвижим имот в гр.Варна, м.“Перчемлията“ №3, представляващ ПИ №1173, с площ от 1390 кв.м.

От заключението на СТЕ, което съдът кредитира като обективно и компетентно изготвено, се установява, че имоти с идентификатори 10135.2512.1395 и 10135.2512.1396, са формиране от новообразуван имот №1173 по ПНИ /интегриран в КК-2008г. на административен район Приморски, м.Перчемлията, гр.Варна/. Изследвайки помощния кадастрален план към ПНИ на со.Перчемлията, се установява, че с Решение № 860/18.02.2002г. на ПК Варна е признато право на собственост на Г.Б. под стар имот №1024, записан на Г.К.Б., за който е и отреден имот по ПНИ с №1173 /в регистъра на ПНИ, имот №1173 е записан на Г.К.Б./. В последствие, със Заповед №41/2004г. на Кмета на Община Варна, е наредено да бъде възстановено правото на собственост при условията на §46, ал.1 от ПЗР на ЗСПЗЗ на Г.К.Б., върху поземлен имот, представляващ ид.№1173 по ПНИ на м.Перчемлията, при граници: имоти №№1176, 866, 432, 455 и 9525 с площ от 1390 кв.м. Предмет на продажбата по нот. акт № 5/2004г., с който Георги К. Божков продава на „АНГЛОБЪЛГЕРИАН ПРОПЪРТАИЙЗ“ООД е имот №1173, кадастрален район 512, по ПНИ с площ от 1390кв.м при граници: имот №1176-на н-ци на Ст. Д., имот №866-иът, имот №432-съсобствен, имот

№455-на Анг.В.Ст. и имот №9525 -път на община Варна, като той съответства на Решение №860/2002г., Заповед №41/2004, Протокол за въвод във владение и др. За процесните два имота с идентификатори **10135.2512.1395** и **10135.2511.1396** по КК, като предходни имоти е записан имот 10135.2512.1173 /25121173/. Според в.л. имоти с идентификатори 10135.2512.1395 и 10135.2512.1396 са идентични с имоти с предходен идентификатор 10135.2512.1173 по КК-2008г., и с имот по ПНИ на с.о.Перчемлията с №1173, попадащ в стар имот №1024-записан на Г.К.Б. като по местонахождение /м.Перчемлията/, така и по площ /по ПНИ 1173 е с площ от 1390кв.м. /който напълно попада в границите на стар имот №1024 по ПКП към ПНИ на со.Перчемлията, записан на Г.К.Б./, и по граници и съседи-от всички страни.

В о.с.з., проведено на 01.03.2021г. са разпитани водените от страните свидетели.

Свидетелят Д.Т.Д. излага, че от 20 години се познава с единия от собствениците на ищцовото дружество-К.Д.. След закупуване на имота в м-ст Перчемлията от дружеството, по негово искане, свидетелят се заел грижата за почистването на имота. Имотът бил почистен и трасиран. След това свидетелят само периодично почиствал имота. Дончев посещавал имота, заедно с единия от управителите на ищцовото дружество, през 2011г., 2015г., 2018г., 2019г, при посещенията на последния в България. Имотът не е бил ограден. Бил празен, от двете страни граничел с път. В края на 2019г. (ноември или декември месец) имотът бил почистен от растителност, трасиран и ограден по искане на ищеца. Наетата от свидетеля геодезична фирма „Аквагон - Н. М.“ поставила четири или пет гранични точки, без да трасира границите към съседите и между двата процесни имота, а само задната граница и лицето на парцела, за да се постави оградата. Границата между двете части на имота не била трасирана.

Свидетелката Б.- счетоводител, който обслужва дружеството, знае за имота в м-ст Перчемлията. Знае, че имотът е ограден от ищцовото дружество през 2019г. Управителят Б.Кл.Д. идвал веднъж годишно в България. До 2019г. нямало никакви съмнения във връзка с този имот, той им изпращал пари, а те заплащали данъците. През 2020г. по повод опит да бъдат издадени скица и документи за имота, във връзка с инвестиционни намерения, ищецът установил нередности в кадастъра. Дружеството не развива търговска дейност, само е инвестирало в закупуването на недвижими имоти на територията на Р България. Знае, че имотът е представлява празно място между застроени места. Управителят организирал периодично почистването му защото от съседните места си изхвърли там отпадъците. Затова решил и да го огради.

Свидетелката Анг.Й.Ч. познава ответницата Н. Д. като собственик на имота в м. Перчемлията. Имотът бил предлаган за продажба от Агенция „Лидер“ и свидетелката извършила два оглед на същия през 2020г. При първия оглед през м. януари 2020 г. имотът не бил ограден, а при втория оглед през м.февруари 2020г. същият вече бил ограден с телена ограда, имало табели и метални колове. През месец януари 2020г. имотът представлявал

необработвано празно място, без култивираща дейност, през което се виждали следи от коли. Не е виждала друг в мястото, нито при първото, нито при второто ходене там.

Свидетелката Д. М.а работи във фирма за недвижими имоти „Лидер“ ООД, собственост на Н.Д.. Последната закупила имота през 2014г., и се обърнала към свидетелката за съдействие, тъй като искала да го продава. Свидетелката за първи път отишла в имота през есента на 2014г. Имотът не бил ограден. Поне по два пъти в месеца е ходила в имота. Други лица в имота не е виждала. Когато посетила имота през февруари 2020г. имотът бил ограден. Н.Д. е почиствала имота, за да могат да бъдат водени клиенти за огледи. Самата Д. притежава на около 500 метра Д. друг имот, с построена къща, която се използва целогодишно от семейство и.

В показанията си свидетелят Кр. Ст.Д. излага, че по възлагане от ответниците Б. Т. П. и Н.С. П. е работил на имота преди 6-7 години - ходил три пъти за една година, за да го чисти, махали дървен материал от предния собственик, стари дъски, тухли. Свидателят М.Ал. сочи, че през 2013-2014 г., заедно със свидетеля Кр. Добрев, е ходил два-три пъти да почиства имота. За първи път ходил на имота около януари, февруари. Почиствали вършини, къпинаци и греди. Други хора не е виждал в имота.

Свидателят В.Г. сочи, че е ходил на имота веднъж, заедно с ответника Р.Б. и двама работници, за да чистят тръни, треви и бодили. Имотът не бил заграден. Не почистили целия имот. Не е имало други хора в съседното място да почистват.

Свидателят В. П. излага, че в края на 2017г. ходил на имота, заедно с ответника Р.Б., за да забият колчета, да очертаят имота и да го почистят. През 2019г. ходил до имота с майката и бащата на ответника. Имотът не бил заграден. През февруари 2020 г. на имота имало нова ограда на някаква българо-английска фирма, с метални колове и врати, заградено с мрежа. Преди това никой не е имал претенции за имота.

Настоящото производство е въззивно поради, което съдът следва да направи свои фактически констатации и правни изводи. След съвкупна преценка на всички събрани по делото доказателства, с оглед разпоредбата на чл. 235 от ГПК, Варненският окръжен съд приема за установено следното:

При предявен отрицателен установителен иск, в тежест на ищците е да установят наличието на правен интерес, а в тежест на ответниците - да установят по пътя на пълното и главно доказване, че са придобили собствеността на твърдяното от тях придобивно основание.

Ищецът основава правния си интерес с наличието на НА, легитимиращ го като собственик на процесния имот представляващ ПИ 1173 / с идент. по ПНИ 10135.2512.1173/ с площ от 1390 кв.м., във основа на договор за покупко- продажба от 01.12.2004г., сключен с Г.К.Б..

От заключението на СТЕ, което съдът кредитира като компетентно и обективно изготвено, се установява, че имотът, който ищецът е закупил през 2004г., към момент на придобиването му представлява имот №1173 по ПНИ

на м-ст Перчемлията , землището на кв. Винаца с площ 1390 кв.м.

Към настоящия момент и по действаща КК на район Приморски, последно изменен със Заповед №КД-14-03-400/08.02.2012г. имотът предствалява два такива- имот с идент. 10135.2512.1395 с площ 493 кв.м., а другата на имот с идент 10135.2512.1396 с площ 897кв.м.

Ответниците от своя страна основават правата си на собственост въз основа на поредица от договори за покупко-продажби, за които представят нотариални актове, а в условие на евентуалност- с твърдението за придобиване на имотите по давност, като се едната група твърдят, че са собственици на недвижим имот, с идент. 10135.2512.1395 с площ 493 кв.м., а другата на имот с идент 10135.2512.1396 с площ 897кв.м.

Доколкото ответниците заявява свои собствени права върху недвижимия имот, закупен от ищеца, то за него е налице правен интерес от провеждане на установителен иск, тъй като по този начин се смущава нормалното упражняване на правата му и се поражда нужда от защита. Исковете са допустими, тъй като според разясненията, съдържащи се в Тълкувателно решение № 4 от 14.03.2016г. по тълкувателно дело № 4/2014г. на ОСГКВКС, действителният собственик има правен интерес да установи правото си на собственик и срещу праводателя, който чрез правните си действия (изявена воля за прехвърляне на несобствения имот) фактически е оспорил правото на собственост на действителния собственик. Насочвайки иска както срещу приобретателя на вещта, така и срещу праводателя му, ищецът ще си осигури максимална по обем защита, като постановеното решение ще формира сила на пресъдено нещо по отношение на всички ответници, които са засегнали правото му на собственост.

Към дата на предявяване на иска, собственик на имот, представляващ поземлен имот с идентификатор **№ 10135.2512.1396** е **ответницата Н. СТ. Д., която на 30.10.2014г. го е закупила от ответниците Б. Т. П. и Н. С. П. , които от своя страна са придобили имота на 20.12.2013г. чрез покупко-продажба от ответниците В. Г. Н. и Т. Н. Г..** Те, от своя страна се легитимирали като собственици на имота с констативен нотариален акт за собственост, в който е посочено, че са придобили имота чрез възстановяване по реда на ЗСПЗЗ и наследствено правоприемство, като в самия НА е посочено, че при съставяне на акта е представено Решение № 1307/28.06.2006г. на ОСЗ Варна.

Към дата на предявяване на иска, **собственик на имот, представляващ поземлен имот с идентификатор № 10135.2512.1395 с площ 493 кв.м. ответникът Р. ЕРД. Б., който на 07.05.2012г. е закупил същия от АТ. В. АТ. и КР. Д. Т., които от своя страна са го придобили на 01.03.2012г. чрез покупко-продажба от ЯНЧ. Н. Д., който при извършване на разпоредителната сделка се е легитимирал като собственик на имота с констативен нотариален акт за собственост от 20.02.2012г., в който е признато, че имотът е придобит в индивидуална собственост, чрез**

възстановяване по реда на ЗСПЗЗ, наследствено правоприемство и отказ от наследство. При съставяне на акта е представено Решение № 1401/11.05.2006г. на ОСЗГ-Варна.

Ищецът „Англобългериан пропъртайз“ ООД от своя страна, се легитимира като собственик на имот, представляващ ПИ №1173 с площ 1390 кв.м., по силата на договор за покупко-продажба обективиран в нотариален акт №5 от 01.12.2004г., като при изповядване на сделката праводателят на ищеца се е легитимирал като собственик с Решение № 860/18.02.2002 г., издадено от ПК – Варна, Протокол № 25-П/01.11.2004г. за въвод във владение на новообразувания имот и Заповед № 041/27.08.2004г., издадени от Кмета на Община Варна.

Доколкото всяка от страните твърди, че се легитимира като собственик на договорно основание, за което представя съответен нотариален акт, то съобразно правилото за разпределяне на доказателствената тежест, всяка страна следва да докаже наличието на основанието, на което претендира, че е придобила собствеността. Доколкото предявеният иск е отрицателен установителен, то в тежест на ответниците е да докажат принадлежността на правото си на собственост на твърдяното от тях придобивн основание.

Тъй като ответниците твърдят придобиване на деривативно основание, то в тяхна тежест е да установят, че първоначалните прехвърлители са били собственици на имотите въз основа на посочените в нотариалните актове за собственост от 2012г. титули за собственост, а именно решения на ОСЗ – Варна от 2006г. Тези документи, или други доказателства, установяващи правото на собственост на техните праводатели по отношение на процесните два имота не са представени по настоящото дело.

От своя страна, ищцовото дружество представя Решение № 860/18.02.2002г. на ПК Варна и Заповед № 041/27.08.2004г., издадени от Кмета на Община Варна, с които на основание § 4К, ал.7 от ПЗР на ЗСПЗЗ, с което на праводателя му Г.К.Б. е възстановена собствеността върху процесния недвижим имот №1173.

При липсата на доказателства, че имот с идент. 10135.2511.1396 е бил валидно възстановен на В. Г. Н. и Т. Н. Г., съдът намира, че ответницата Н.Д. не се легитимира като собственик на този имот въз основана представения по делото договор за покупко-продажба от 30.10.2014г.

При липсата на доказателства, че имот с идент. 10135.2511.1395 е бил валидно възстановен на ЯНЧ. Н. Д., то съдът счита, че Р.Б. не се легитимира като собственик на този имот въз основана представения по делото договор за покупко-продажба от 07.05.2012г.

Във връзка със съевременно предявеното в условие на евентуалност възражение на ответниците, че са придобили имотите на основание давностно владение, с начален момент – датата на закупуване на имотите, съдът съобрази следното:

Ответницата Н. СТ. Д., твърди, че е придобила имот с идентификатор

№ 10135.2512.1396 по силата на придобивна давност, при условията на чл.79, ал.2 ЗС, в резултат на добросъвестно и необезпокоявано владение върху имота повече от 5 години - от датата на придобиването му 30.10.2014г. до края на януари 2020 г., като към нейното владение би могло да се прибави и това на праводателите и Б. Т. П. и Н. С. П..

Ответниците Б. Т. П. и Н. С. П., твърдят, че са придобили спорния имот с идентификатор № 10135.2512.1396 по давност, чрез непрекъснато владение повече от 10 години, включващо владението и на праводателите им.

Ответникът Р. ЕРД. Б. се позовава на изтекла в негова полза придобивна давност, като поддържа, че осъществява фактическа власт върху спорния имот с идентификатор № 10135.2512.1395 от датата на придобиването му - 07.05.2012г. до завеждане на иска по настоящото дело.

Ответниците АТ. В. АТ. и КР. Д. Т. твърдят да са придобили спорния имот с идентификатор № 10135.2512.1395 въз основа на давностно владение в продължение на пет години.

За да се произнесе, съдът съобрази следното:

Според легалната дефиниция на чл. 68 ЗС, владението е упражняване на фактическа власт върху вещ, която владелецът държи лично или чрез друго като своя. Разпоредбата не посочва характеристиките на упражнявана фактическа власт, но както в правната теория, така и в съдебната практика се приема, че владението трябва да е постоянно, непрекъсвано, спокойно, явно, несъмнително. Тези признаци се приемат като логическо следствие от основните два признака- упражняване на фактическа власт и намерение за своене на вещта / така решение № 304 от 4.V. 1995 г. по гр. д. № 75/95 г., I г. о, решение № 649/1993 г. по гр. д. № 477/1992 г. на ВС, I г. о./. Без да се установи, че тези признаци са налице, упражняването на фактическа власт върху една вещ не може да се определи като владение. Владението не е обикновено фактическо господство върху вещта, чрез него се упражнява съдържанието на вещното право на собственост - правомощието на собственика да си служи с вещта. Като елемент от придобивната давност владението трябва да е явно и несъмнително и да се осъществява постоянно - да няма инцидентен характер и да е от такова естество, че да не позволява на други лица на владеят вещта. Постоянното владение не изисква непременно фактическата власт да се осъществява във всеки момент във времето. Както е прието в решение 6/2010 г. по гр. д. № 2760/2008 г. на ВКС, I г. о. не е необходимо непрекъснато фактическо въздействие върху имота чрез обработване, облагородяване, поставяне на ограда и др. Фактическата власт върху имота може да се упражнява и чрез периодични посещения в имота стига същите да сочат на намерение имотът да се счита за свой и да не са прекъсвани от действия на трети лица. Обективният признак на владението обаче изисква упражняване на непосредствена власт върху вещта, защото по този начин се отблъсква владението на собственика. Не е достатъчно владелецът да манифестира пред трети лица собственическото отношение

към вещта, ако за тях собственикът не може да узнае, необходимо е да си служи с вещта, а ако се касае за недвижим имот - да осъществява физическо присъствие в него, да го посещава и да извършва явни действия по стопанисването му. Само при такива фактически действия собственикът ще може да узнае, че друго лице владее неговия имот и ще има възможност да предприеме действия по защита на собствеността си / в този см. решение №68/2.08.2013г. по гр. дело №603/2012, I ГО./. За разлика от собственика, който не е длъжен да упражнява правомощията си, владелецът трябва да осъществява владението непрекъснато, ако бъде прекъснато за повече от шест месеца, последиците му се изгубват и то трябва да започне отново - чл. 81 ЗС. В чл. 83 ЗС е установена оборимата презумпция, че който докаже, че е владял в различни времена, предполага се, че е владял и в промеждутъка. За да е налице владение в различни времена обаче, е необходимо фактическата власт да е постоянна, не е достатъчно владелецът да извършва еднократни въздействия върху вещта - инцидентно посещаване на имота или извършване на отделни епизодични действия през значително отдалечени във времето периоди. Само при владение с постоянен характер, владелецът може на основание чл. 82 ЗС да присъедини към своето владение и владението на праводателя си и след изтичане на предвидения в чл. 79 ЗС срок, да придобие собствеността по давност.

Съобразно разясненията, изложени по-горе, съставът при ВОС намира, че ответниците не са доказали осъществяване на обективния признак на владението - упражняване на фактическа власт върху имота след закупуването му.

Във връзка с владението, осъществявано от Н.Д. на имот **10135.2511.1396** с площ 897кв.м., съдът констатира следното:

На първо място свидетелката Д. М.а е служителка в кантора за недвижими имоти „Лидер“ ООД, в която съдружник и собственик е Н.Д., предвид което с оглед разпоредбата на чл. 172 ГПК, съдът не кредитира показанията □ като обективни и безпристрастни. Показанията на другата св. Ан. Чернева касаят две посещения на имота, извършени в много кратък период, а именно огледи на имота, осъществени през януари 2020 и през февруари 2020. Показанията на свидетелката са само досежно обстоятелството, че процесният имот представлява празно дворно място, като първият път е бил без ограда, а вторият път –ограден. Свидетелката няма впечатления кой е почистил имота, или кой е оградил същия, а отделно от това са за много кратък период от два месеца, поради което съдът намира, че от показанията на тази групи свидетели не може да се направи извод за осъществявана от ответницата Н. Стоянова постоянна, непрекъсвана, явна и несъмнителна фактическа власт в период от 30.10.2014г. до датата на предявяване на иска.

Показанията на св. Д. Ал. са относно епизодично посещение на имота на Б. и Н. преди около 6-7 години. Свидетелите са ходили заедно два-три пъти в

имота, но всички тези посещения са били извършени в рамките на една година. Дори да се приеме, че свидетелите са участвали в почистването на имота от строителни материали, тухли и храсти, то доколкото тези техни впечатления касаят само едногодишен период, от тях не може да се направи извод за постоянно, непрекъснато и необезпокоявано владение, осъществявано от тези ответници в продължителен период от време.

Следователно, доказателства за придобиване по давност по отношение на същия имот от праводателите на ответницата Б. Т. П. и Н. С. П. по делото също не са събрани, с оглед на което съдът намира, че от съвкупния анализ на ангажираните по дело доказателства не може да се направи извод, че тази ответница е придобила на осн. чл. 79 ЗС процесния недвижим имот в резултат на давностно владение, осъществявано явно, безсъмнено и непрекъснато за период, продължил повече от 5 години, поради което същата не може да се легитимира като собственик на същия.

Във връзка с владението, осъществявано от Р. ЕРД. Б. върху спорния имот с идентификатор № 10135.2512.1395 от датата на придобиването му - 07.05.2012г. до завеждане на иска, съдът съобрази следното:

Свидетелят В. Г. си спомня, че е ходил веднъж в имота на Р., заедно с него, за да го почистят от храсти и растителност. Цялото място било в тръни, те ги изрязали и ги натоварили в камиончето на Р.. Показанията на този свидетел са еднократни, и от тях не може да се направи извод за дълготрайно или продължително стопанисване на имота.

Свидетелят П. е ходил само два пъти в имота-единият път през 2017г. да набиват колчета, и втори път- през 2019г. с родители на Р. само минали да видят имота. От изолираните показания само на този свидетел, при липсата на други доказателства също не може да се направи извод, че ответникът Р. Б. е упражнявал в процесния период фактическа власт, която да се характеризира като постоянна, явна и необезпокоявана, за да доведе до придобиването на процесния имот по давност на осн. чл.79 ЗС.

Настоящият състав счита, че от съвкупния анализ на събраните по делото доказателства не може да се направи категоричен извод, че в продължителен период от време, или периодично /но в рамките на 5 години/, ответниците действително са осъществява физическо присъствие в него, че са го посещавали и да извършвали явни действия по стопанисването му. Действително, установява се, че еднократно са почиствали имотите, но същите не е са били оградени от тях, не са били обработвани, т.е. тези действия са били инцидентни и по никакъв начин не са били манифестирани като такива по своенето и владението им по отношение на собственика, който както се установи по делото е търговско дружество, чиито управители и съдружници са чуждестранни лице, като липсва спор, че те рядко са посещавали имота.

В тази връзка следва да се отбележи че според константната съдебна практика, собственикът на имота не е длъжен да се грижи и го обработва

постоянни и непрекъснато. Как да се отнася към собствеността си, е негово решение и право, но по отношение на владелците, обективният признак на владението изисква явно упражняване на непосредствена власт върху вещта, защото по този начин се отблъсква владението на собственика. Не е достатъчно владелецът да манифестира пред трети лица собственическото отношение, ако за тях собственикът не може да узнае. Необходимо е да осъществява физическо присъствие в него, да го посещава и да извършва явни действия по стопанисването му, защото само при такива фактически действия собственикът ще може да узнае, че друго лице владее неговия имот и ще има възможност да предприеме действия по защита на собствеността си

По изложените съображения съдът намира, че доколкото ответниците не доказаха придобиването на правото си на собственост по отношение на процесните имоти на твърдяното от тях придобивно основание- договор за покупко-продажба, а в условие на евентуалност- давностно владение, то предявените срещу тях отрицателни установителни иски следва да бъдат уважени като основателни.

Предвид частично несъвпадащи изводи на настоящата инстанция с тези на ВРС, първоинстанционното решение следва да бъде отменено в частта, с която предявените от ищеца иски с правно основание чл. 124, ал. 1 ГПК са отхвърлени срещу Н. СТ. Д., ЕГН ***** по отношение на поземлен имот с идентификатор 10135.2512.1396 по КKKP с площ от 897 кв.м., и срещу Р. ЕРД. Б., ЕГН *****- по отношение на поземлен имот с идентификатор 10135.2512.1395 по КKKP с площ от 493 кв.м., като вместо него бъде постановено друго, с което исковите бъдат уважени и срещу тези ответници, както и в частта на присъдените в полза на тези ответници разноски.

Предвид основателността на въззивната жалба, въззиваемите Д. и Б. следва да заплати на въззивника по 1/2 ид. част от направените от последния пред настоящата инстанция разноски, които съдът, с оглед представените списъци за разноски и доказателства за заплащането им, определя в общ размер на 1674 лв. на осн. чл. 80 вр. чл. 78, ал.1 ГПК.

Водим от горното и на основание чл. 271, ал. 1 от ГПК, съдът

РЕШИ:

ОТМЕНЯ решение №262253/13.07.2021г., постановено по гр. дело №3275/2020г. по описа на ВРС, 34-ти състав, В ЧАСТТА, с която се: **ОТХВЪРЛЯ** предявения от „АНГЛОБЪЛГЕРИАН ПРОПЪРТАИЙЗ“ ООД, ЕИК 103887882, срещу Н. СТ. Д., ЕГН ***** иск с правно основание чл. 124, ал. 1 ГПК, за приемане за установено в отношенията между страните, че ответницата не е собственик на **поземлен имот с идентификатор 10135.2512.1396** по КKKP с площ от 897 кв.м., находящ се в гр. Варна, кв. Винаца, м-ст „Перчемлията“; **ОТХВЪРЛЯ** предявения от „АНГЛОБЪЛГЕРИАН ПРОПЪРТАИЙЗ“ ООД, ЕИК 103887882, срещу Р. ЕРД. Б., ЕГН***** иск с правно основание чл. 124, ал. 1 ГПК, за приемане за установено в отношенията между страните, че ответникът не е собственик на поземлен имот с идентификатор 10135.2512.1395 по КKKP с площ от 493 кв.м., находящ се в гр. Варна, кв. Винаца, м-ст „Перчемлията“;

ОСЪЖДА „АНГЛОБЪЛГЕРИАН ПРОПЪРТАИЙЗ“ ООД, ЕИК 103887882 да заплати на Р. ЕРД. Б., ЕГН *****, от гр. Суворово, община Суворово, област Варна, ***** ап.13, сума от 841,70 лева, представляваща направените пред настоящата инстанция съдебно-деловодни разноси, на основание чл. 78, ал. 3 ГПК, като ВМЕСТО ТОВА ПОСТАНОВЯВА:

ПРИЕМА за установено по отношение на „АНГЛОБЪЛГЕРИАН ПРОПЪРТАИЙЗ“ ООД, ЕИК 103887882, със седалище и адрес на управление гр.Варна, ж.к. В. Левски, ул. „Тодор Бояджиев“ №3, че **ответникът Н. СТ. Д., ЕГН *****, от гр. Варна, ***** не е собственик** на поземлен имот с идентификатор **10135.2512.1396 по КKKP с площ от 897 кв.м.**, находящ се в гр. Варна, кв. Винаца, м-ст „Перчемлията“, при граници: имоти с идентификатори 10135.2512.455, 10135.2512.432, 10135.2512.1395, 10135.2512.1176 и 10135.2512.9525, на основание чл. 124, ал. 1 ГПК.

ПРИЕМА за установено по отношение на „АНГЛОБЪЛГЕРИАН ПРОПЪРТАИЙЗ“ ООД, ЕИК 103887882, със седалище и адрес на управление гр.Варна, ж.к. В. Левски, ул. „Тодор Бояджиев“ №3, че **ответникът Р. ЕРД. Б., ЕГН *****, от гр. Суворово, община Суворово, област Варна, ***** ап.13, не е собственик на поземлен имот с идентификатор 10135.2512.1395 по КKKP с площ от 493 кв.м.**, находящ се в гр. Варна, кв. Винаца, м-ст „Перчемлията“, при граници: имоти с идентификатори 10135.2512.432, 10135.2512.866, 10135.2512.1176 и 10135.2512.1396.

ПОТВЪРЖДАВА решение №262253/13.07.2021г., постановено по гр. дело №3275/2020г. по описа на ВРС, 34-ти състав, **В ОСТАНАЛАТА му ЧАСТ.**

ОСЪЖДА Н. СТ. Д., ЕГН ***, от гр. Варна, ******* **ДА ЗАПЛАТИ** на „АНГЛОБЪЛГЕРИАН ПРОПЪРТАИЙЗ“ ООД, ЕИК 103887882, със седалище и адрес на управление гр.Варна, ж.к. В. Левски, ул. „Тодор Бояджиев“ №3, сума от 837.00/осемстотин тридесет и седем/ лв., представляваща направените пред настоящата инстанция съдебно-деловодни разноси, на основание чл. 78, ал. 1 вр. чл. 80 ГПК.

ОСЪЖДА Р. ЕРД. Б., ЕГН ***, от гр. Суворово, община Суворово, област Варна, ***** ап.13, ДА ЗАПЛАТИ** на „АНГЛОБЪЛГЕРИАН ПРОПЪРТАИЙЗ“ ООД, ЕИК 103887882, със седалище и адрес на управление гр.Варна, ж.к. В. Левски, ул. „Тодор Бояджиев“ №3, сума от 837.00 /осемстотин тридесет и седем/ лв., представляваща направените пред настоящата инстанция съдебно-деловодни разноси, на основание чл. 78, ал. 1 вр. чл. 80 ГПК.

Решението подлежи на обжалва пред ВКС в едномесечен срок от връчването му на страните, на осн. чл. 280, ал.2, т. 1 ГПК.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____