

РЕШЕНИЕ

№ 2466

гр. Бургас, 11.12.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – БУРГАС, XXXVIII ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ, в публично заседание на петнадесети ноември през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: НЕВЕНА ИВ. КОВАЧЕВА

при участието на секретаря СТАНКА Д. ДОБРЕВА
като разгледа докладваното от НЕВЕНА ИВ. КОВАЧЕВА Гражданско дело
№ 20222120107000 по описа за 2022 година

Производството е образувано по искова молба на „Хелио-тур-с“ АД, ЕИК *, със седалище и адрес на управление: *, представлявано от Е.Б., и „ТХ Русалка холидейз“ ЕООД, ЕИК *, със седалище и адрес на управление: *, представлявано от Е.Б., срещу Р. П. И., ЕГН ***** и М. Е. М., ЕГН *****, двете с адрес: *, и „Делта гард“ ЕООД, ЕИК *, със седалище и адрес на управление: *, представлявано от А.В., за осъждане на ответниците да предадат на ищците владението/държането на отнетия им на 29.04.2022 г. имот с идентификатор * по кадастралната карта и регистри на гр. Созопол с площ 1981 кв. м., ведно с находящите се в него две дървени постройки с навес, ел. трафопост, ел. табло, осем броя караванни места, метален навес, административна сграда към мотел „Каваци“, част от източното крило на мотела, тротоар, паркинг, алеи, зелени площи и растителност. В условията на евентуалност, ако не се установи отнемане на владението на имота по насилствен начин, „Хелио-тур-с“ АД моли съда да се произнесе по иск с основание чл. 75 ЗН. Моли за уважаване на иска и присъждане на сторените съдебно-деловодни разноски.

Изложени са доводи, че по силата на договор за покупко-продажба, обективиран в нотариален акт за № * г., Р. И. и М. М. са придобили собствеността върху поземлен имот с идентификатор * по кадастралната карта и регистри на гр. Созопол с площ 1981 кв. м. Ищецът „Хелио-тур-с“ АД обаче счита, че този имот е негова собственост, като го владее от 2000 г. до 29.04.2022 г. и го е придобил по давност. От 2016 г. го отдава под наем на „ТХ Русалка холидейз“ ЕООД, което е държател на имота. На 29.04.2022 г. владението било отнето по насилствен начин от ответниците, които влезли в имота без уведомление с камион и наети охранители от „Делта гард“ ЕООД и започнали да го подготвят за ползване, като заградили имота с преградни платна, както и с колчета. Отнето

било владението и върху следните сгради, съоръжения и подобрения: две дървени постройки с навес, ел. трафопост, ел. табло, осем броя караванни места, метален навес, административна сграда към мотел „Кавац“, част от източното крило на мотела, тротоар, паркинг, алеи, зелени площи и растителност. В имота са влезли собствениците.

От този момент ответниците осъществявали контрол върху имота, поставили огради.

Ответникът „Делта гард“ ЕООД чрез процесуален представител е оспорил предявения иск. Изложил е доводи, че исквете, насочени спрямо него, са недопустими, тъй като дружеството не е пасивно легитимирано да отговаря по тях. „Делта гард“ ЕООД и негови представители не владеят, държат или охраняват процесния имот, на 29.04.2022 г. не са нахлували в имота и не са поставяли прегради.

Моли се съда да остави без разглеждане, евентуално да отхвърли исквете спрямо „Делта гард“ ЕООД. Претендира разноси.

Ответниците Р. И. и М. М. чрез процесуален представител са оспорили претенциите. Навели са доводи, че по силата на договора за покупко-продажба, цитиран в исковата молба, са във владение на имота от закупуването му и никой друг не е владял или ползвал имота оттогава, а преди тях имотът се е ползвал от техните праводатели от момента на въвода съгласно реституционното решение. Собствениците винаги са имали достъп до имота, никога не са имали пречки при упражняване на правата си, а датата 29.04.2022 г. не е свързана с никакви събития, така, както са посочени в исковата молба. Освен това между ответниците – физически лица и дружеството – ответник не съществува никаква договорна или извъндоговорна връзка, която да оправдава пасивната легитимация на „Делта гард“ ЕООД.

Изложени са доводи, че искът по чл. 76 ЗС е недопустим, тъй като е предявен след изтичане на преклузивния 6-месечен срок. При условията на евентуалност са посочили, че искът е неоснователен. Оспорили са всички твърдения на ишците за извършени нарушения на владението/държането им.

Не става ясно от изложеното в исковата молба как имотът е отнет насилствено, нито пък е уточнено как ишците са осъществявали фактическа власт върху имота и с какви действия.

На следващо място са посочили, че искът по чл. 75 ЗС също е неоснователен, тъй като „Хелио-тур-с“ АД не е владяло имота поне 6 месеца.

Молят съда да отхвърли исквете и им присъди съдебно-деловодни разноси.

По допустимостта на предявения иск настоящият съдебен състав намира следното:

В практиката на ВКС (напр. решение № 726/2009 г. по гр. д. № 1414/2008 г., решение № 861/2008 г. по гр. д. № 3175/2007 г. и др.) е застъпено становището, че срокът по

чл. 76 ЗС започва да тече от отнемане на владението. Определеният в закона шестмесечен срок от предявяване на иска е съобразен с предназначението на владелческите искове да дадат бърза и своевременна защита на нарушението и да предотвратят установяване на фактическа власт чрез извършване на самоуправни действия. Предполага се, че, ако владелецът или държателят упражнява трайна фактическа власт върху вещта, своевременно ще узнае за нарушението, още повече, че законът не изисква освен отнемането и владението да остане скрито. Ищецът е посочил, че владението е отнето на 29.04.2022 г., а исковата молба е подадена на 28.10.2022 г. С оглед на изложеното следва да се приеме за неоснователно възражението на ответниците, че съдът е сезиран с владелческия иск след изтичане на шестмесечния преклузивен срок и същият е недопустим. Поради това съдът дължи произнасяне по съществото на спора. Неоснователни са и доводите на дружеството – ответник, че искът, насочен спрямо него, е недопустим, тъй като дружеството не е пасивно легитимирано да отговаря по тях – на процесната дата не се е намирало в имота, нито го владее или държи. Този въпрос касае основателността, а не допустимостта на претенцията.

Съдът, след като обсъди събраните по делото доказателства, намира за установено от фактическа страна следното:

Представен по делото е Акт за държавна собственост № 226 от 11.09.1996 г. на недвижим имот, намиращ се в землището на гр. Созопол, представляващ къмпинг Каваците с площ от 217,40 дка, заедно със сгради, подробно описани в приложение към акта, като е посочено, че имотът е включен в капитала на „Хелио-тур-с“ ЕАД – гр. Созопол на основание Решение за регистрация от 28.02.1995 г. По делото е представен Акт № 230 от 12.09.1996 г. за държавна собственост на недвижим имот – ресторант Смокините, състоящ се от имоти, описани в акта.

Като доказателства по делото са представени сключени между „Хелио-тур-с“ АД в качеството му на наемодател и „ТХ Русалка Холидейз“ ЕООД като наемател договори за наем на къмпинг Каваците. Последният от тях е от 01.05.2016 г., със срок на действие 3 години от датата на подписването му, като в т. 1.2 на договора изрично е посочено, че действието му може да бъде продължено за същия период при взаимно съгласие на страните, а с анекс от 08.04.2019 г. към договор за наем от 01.05.2016 г. е уговорено между страните срокът на договора да е до 01.05.2020 г.

Видно от представения нотариален акт № 181, т. V, рег. № 17786, дело № 819/07.12.2021 г. Р. И. и М. М. са закупили от физически лица поземлен имот с идентификатор * по кадастралната карта и регистри на гр. Созопол с площ от 1981 кв. м. В нотариалния акт е записано, че продавачите са се легитимирали като собственици на имота с Решение № 514/03.11.2000 г. на ПК – Созопол и протокол за въвод във владение, както и Решение от 29.07.2003 по гр. д. № 2534/2001 г. на БРС, както и решения на БОС и ВКС.

Със Заповед № 8-Z-376/12.04.2019 г. на кмета на Община Созопол е наредено премахване на незаконен обект дървен навес в поземлени имоти * и *. Представени са писмени доказателства (обяснителна записка, съгласуване на задание от „ЕР Юг“ от 25.02.2022 г., план за регулация и застрояване от 2022 г., геодезическо замерване от), от

които е видно, че ответниците са предприели действия по промяна предназначението на процесния поземлен имот.

Представен е договор за наем от 01.01.2022 г. между Р. И. като наемодател и П.Ц.К. като наемател с предмет на договора 80 кв. м. в западната част на имот с идентификатор *. Предвиден е срок на договора от 01.01.2022 г. до 31.12.2022 г.

Във връзка с оспорване на договора за наем е изслушан свидетелят П.Ц., която е посочила, че действително е сключила договора и през лятото на 2022 г. и 2023 г. е почивала в собствената си каравана на къмпинг Кавази, на мястото, за което е сключила договора. Нямала е проблеми през тези две години, през които е ползвала караваната. Никой не е идвал, за да ѝ каже, че няма място там. През 2022 г., когато почивала, няма спомен някой да е идвал да загражда имота. През 2022 година отишла към 15.06. Около нейния имот не е имало заграждения. Не ѝ е известно някой да е охранявал имота, винаги е имала достъп без проблем.

Представен е договор за наем от 01.06.2022 г. между М. М. и Р. И. като наемодатели и К.П.С. с предмет на договора 80 кв. м. в югозападния ъгъл на имот с идентификатор *. Предвиден е срок на договора от 01.06.2022 г. до 31.03.2023 г. Представен е договор за наем от 01.01.2022 г. между Р. И. като наемодател и Д.П.Д. с предмет на договора 80 кв. м. в западната част на имот с идентификатор *. Предвиден е срок на договора от 01.01.2022 г. до 31.12.2022 г.

Събрани по делото са гласни доказателства. Разпитан е свидетелят М. М., която е посочила, че е управител на къмпинг Кавази от 2015 г. и до момента. Знае за кой имот става въпрос по делото – в същия се намира административната сграда, в която е бил нейният офис в продължение на всички години до 2017 г. Това била масивна административна сграда, в едната ѝ част имало трафопост. „Хелио – Тур – С“ АД владеели имота от преди 20 години до момента, до който им било нарушено владението през 2017 г. от „Делта Гард“ ЕООД най-напред. След това през 2020 г. „Хелио – Тур – С“ АД били въведени във владение, но не били допуснати от „Делта Гард“ ЕООД и тогава не могли да влязат. От м. юли 2020 г. били във владение на къмпинга. На 29.04.2022 г. в имотите влезли камиони с 20 човека – охранители на „Делта Гард“ ЕООД, минали през охраната на „Хелио – Тур – С“ АД – портиер на входа, и оградили всичко. В този момент имотът бил отдаден под наем на „Русалка Холидейз“ ЕООД. Оградили три имота - имота на „Трансформър“, на Д. и въпросният имот № 51, като достъпът до хотела бил абсолютно прекратен. През 2022 г. било сключено споразумение между собственици на няколко имота и „Хелио – Тур – С“ АД и тогава проходът бил освободен и в момента нямали проблем с достъпа до сградите. Поземленият имот, за който става въпрос по делото, се ползвал, както се ползвали всички други имоти – преминавало се през него, ползвала се сградата и трафопостът. В конкретния имот „Хелио – Тур – С“ АД нямали договор за наем за поставяне на каравани от туристи. В момента административната сграда стояла заключена. Миналата година през лятото в административната сграда имало настанени работници. Тя обаче не можела да се ползва, защото била в западнало състояние.

Свидетелят Е.Г. е посочил, че знае имота на Р. и М.. Преди да го купят, предният собственик стопанисвал имота. „Хелио Турс - С“ през периода 2021- 2022 г. нямали каравани в имота на Р., имало други каравани. Старите собственици изчистили мястото, поддържали го, премахнали едно кафе, което било в техния имот, но нямало строително разрешение. В момента собствениците стопанисвали имота, давали каравани под наем. „Хелио Турс - С“ имали достъп до административната сграда, но не я ползвали. Миналата година, април месец, свидетелят бил в неговия имот, който бил близо до процесния. Не е видял струпване на хора, охрана или ограждения. Никога не са имали договор за охрана с „Делта гард“, те също имали имот там и заградили техния имот.

Свидетелят Г.Д. е посочил, че също има имот, съседен на този на М. и Р. - номер 52. Познава и предходните собственици, които поддържали имота, чистели го, отдавали го под наем от 2006 г. до 2021 г. От 2016 г. свидетелят не е виждал „Хелио Турс - С“ или „ТХ Русалка Холидейз“ ЕООД да ползват имота и да насТ.ват хора или да го ползват по друг начин. Мисли, че „Хелио Турс - С“ ползват административната сграда в имота. Имат достъп до нея и никой не е ограничил достъпа им до тази сграда. Тя обаче била незаконна и имало заповед за събарянето ѝ. Имало и други премахнати сгради в този имот. Още откогато закупили имота, М. и Р. били редовно в имота. За 2022 г., около 24-25.03.2022 г. започнали всички собственици да си подготвят имотите за сезона. Имотът не бил ограден, но геодезическа фирма била сложила колчета и имотът бил маркиран. Оградата била сложена в края на 2022 г. Свидетелят не е виждал в имота на Р. и М. камион с пана. „Делта гард“ им били само съсед, нямали договор с тях. Откакто е купен имотът, само Р. и М. ползвали имота, в него нямало каравана на „Хелио Тур - С“. Имало проблем с тока и водата. Сем. Б. изпратили представител и казали, че ще им дадат ток и вода, ако махнат оградите, и тогава собствениците ги махнали.

При така установената фактическа обстановка съдът приема от правна страна следното:

Правната квалификация на предявените обективно съединени иски е чл. 76 ЗС, а на евентуалния такъв – чл. 75 ЗС.

В хода на производството по иск с такава квалификация следва да бъде установено, от една страна, че ищецът е имал качеството на владеец/държател на имота към момента на твърдяното отнемане и че са извършени от ответника твърдяните нарушения – че е отнел имота чрез насилие и по скрит начин към посочения в исковата молба и уточнението към нея момент. При делата по чл. 75 и чл. 76 ЗС съдът проверява само факта на владението и на нарушението, т.е. не и въпросите, свързани с правото на собственост (Решение № 3530/1981 г., I г. о. ВС).

За да разполага владеецът със защита, е без значение дали владението е добросъвестно, или не, дали е правомерно установено, или не (в този смисъл Решение № 685 от 24.09.2009 г. на ВКС по гр. д. № 1365/2008 г., I г. о., ГК). Достатъчно е наличието на самия факт на упражняване на фактическа власт от страна на владееца, за да се ползва

последният със защита срещу всяко неправомерно посегателство, включително от страна на лице, претендиращо да има право да владее в качеството си на собственик или титуляр на ограничено вещно право.

В случая не е доказано по делото, че към твърдяната дата на нарушението – 29.04.2022 г. ищецът е владял имота. От свидетелските показания на всички разпитани по делото свидетели се установи, че към 29.04.2022 г. „Хелио Тур - С“ АД не е бил държател, нито владеец на процесния имот. От представения по делото нотариален акт се установи, че на 07.12.2021 г. Р. И. и М. М. са закупили от други физически лица поземлен имот с идентификатор *, а чрез показанията на свидетелите Г.Д.Ц. се доказва и че те са установили фактическата си власт върху него, като след закупуването му и до настоящия момент са извършили подобрения в него, почиствали са го, още от 01.01.2022 г. са го отдали под наем на трети лица. По отношение на другия ищец по делото – „ТХ Русалка холидейз“ ЕООД, също не е установено да е бил държател на имота към процесния момент. Последният договор между двете дружества – ищци за наем на имоти в къмпинг Каваци е със срок на действие до 01.05.2020 г. Освен това в договорите, приложени по делото, не са описани конкретните имоти, които се отдават под наем, включително и процесният. Следователно не е установена първата предпоставка за основателност на исквете (главния и евентуалния) – фактическа власт на ищеца „Хелио Тур - С“ АД и държане на „ТХ Русалка холидейз“ ЕООД по отношение на имота към момента на извършване на твърдяното нарушение.

На следващо място не е доказано и твърдението за упражнено насилие при отнемане на държането, съответно владението, именно от страна на ответниците – физически лица или от страна на представители на ответното дружество.

За пълнота следва да се отбележи, че не е установена и другата предпоставка за основателност на претенциите. Чл. 76 ЗС създава фактически състав на едно конкретно противоправно поведение, като законът изисква владението не просто да е нарушено, а да е отнето, т.е. владеецът да е лишен от възможността да упражнява фактическа власт и това отнемане да е станало чрез насилие или по скрит начин. Терминът „насилие“ се тълкува разширително и се приема, че проявите му форми могат да бъдат физически и психически и да се изразяват в употреба на сила или заплашване, а скритият начин изисква владеецът да е поставен в неизвестност за отнетото му владение, нарушението да е осъществено в такова време или по такъв начин, че да не е могло да му бъде известно веднага, да прави трудно възприемането му от владееца или държателя, например като е използвано тяхно отсъствие (Решение № 1168 от 22.IV.1974 г. по гр. д. № 543/74 г., I г. о., Определение № 98 от 6.02.2009 г. на ВКС по гр. д. № 5037/2008 г., IV г. о., ГК, Решение № 340 от 28.04.2009 г. на ВКС по гр. д. № 5754/2007 г., IV г. о., ГК, Решение № 685 от 24.09.2009 г. на ВКС по гр. д. № 1365/2008 г., I г. о., ГК). Установено е посредством показанията на свидетелите, че ответниците по делото не са ограничавали достъпа на „Хелио Тур - С“ АД до административната сграда. Освен това свидетелите са посочили, че административната сграда е била в много лошо състояние и поради това неизползваема.

Свидетелите са изложили също, че достъпът до имота е бил свободен, не е била налична твърдяната в исковата молба ограда. Свидетелят М. също е посочила, че през 2022 г. било сключено споразумение между собственици на няколко имота и „Хелио – Тур – С“ АД и тогава проходът бил освободен и в момента нямали проблем с достъпа до сградите.

Поради това настоящият съдебен състав намира, че предявените главен, както и евентуален иск са неоснователни.

На основание чл. 78, ал. 3 ГПК и предвид изрично заявеното искане, на ответниците физически лица следва да бъдат присъдени сторените в производството разноси в размер на по 1200 лева, а на ответника „Делта гард“ ЕООД – 2000 лева. Ищците следва да бъдат осъдени да доплатят по сметка на БРС държавната такса за разглеждане на предявените искове в размер на 176,33 лева на основание чл. 77 ГПК, размерът на която бе установен посредством приетите по делото експертизи.

По изложените съображения Бургаският районен съд

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ исковете на „Хелио-тур-с“ АД, ЕИК *, със седалище и адрес на управление: *, представлявано от Е.Б., и „ТХ Русалка холидейз“ ЕООД, ЕИК *, със седалище и адрес на управление: *, представлявано от Е.Б., срещу Р. П. И., ЕГН ***** и М. Е. М., ЕГН *****, двете с адрес: *, и „Делта гард“ ЕООД, ЕИК *, със седалище и адрес на управление: *, представлявано от А.В., за осъждане на ответниците да предадат на ищците владението/държането на отнетия им на 29.04.2022 г. чрез насилие имот с идентификатор * по кадастралната карта и регистри на гр. Созопол с площ 1981 кв. м., ведно с находящите се в него две дървени постройки с навес, ел. трафопост, ел. табло, осем броя караванни места, метален навес, административна сграда към мотел „Каваци“, част от източното крило на мотела, тротоар, паркинг, алеи, зелени площи и растителност, както и предявения в условията на евентуалност иск с основание чл. 75 ЗН – за осъждане на ответниците да предадат на ищеца „Хелио-тур-с“ АД отнетото му на 29.04.2022 г. владение върху същия недвижим имот.

ОСЪЖДА „Хелио-тур-с“ АД, ЕИК *, със седалище и адрес на управление: *, представлявано от Е.Б., и „ТХ Русалка холидейз“ ЕООД, ЕИК *, със седалище и адрес на управление: *, представлявано от Е.Б., да заплатят на Р. П. И., ЕГН *****, адрес: *, сумата от 1200 лева (хиляда и двеста лева) съдебно-деловодни разноси.

ОСЪЖДА „Хелио-тур-с“ АД, ЕИК *, със седалище и адрес на управление: *, представлявано от Е.Б., и „ТХ Русалка холидейз“ ЕООД, ЕИК *, със седалище и адрес на управление: *, представлявано от Е.Б., да заплатят на М. Е. М., ЕГН *****, адрес: *, сумата от 1200 лева (хиляда и двеста лева) съдебно-деловодни разноси.

ОСЪЖДА „Хелио-тур-с“ АД, ЕИК *, със седалище и адрес на управление:

*, представлявано от Е.Б., и „ТХ Русалка холидейз“ ЕООД, ЕИК *, със седалище и адрес на управление: *, представлявано от Е.Б., да заплатят на „Делта гард“ ЕООД, ЕИК *, със седалище и адрес на управление: *, представлявано от А.В., сумата от 2000 лева (две хиляди лева) съдебно-деловодни разноски.

ОСЪЖДА Хелио-тур-с“ АД, ЕИК *, със седалище и адрес на управление: *, представлявано от Е.Б., и „ТХ Русалка холидейз“ ЕООД, ЕИК *, със седалище и адрес на управление: *, представлявано от Е.Б. да доплатят по сметка на БРС държавна такса за разглеждане на исковете в размер на 176,33 лева (сто седемдесет и шест лева и тридесет и три стотинки).

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

Съдия при Районен съд – Бургас: _____