

РЕШЕНИЕ

№ 285

гр. Добрич, 12.04.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – ДОБРИЧ, VI СЪСТАВ, в публично заседание на
тринадесети март през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Соня Т. Дженкова

при участието на секретаря Калинка М. Х.а
като разгледа докладваното от Соня Т. Дженкова Гражданско дело №
20223230100719 по описа за 2022 година

и за да се произнесе съобрази следното:

Производството е образувано въз основа на искова молба от М. А. К. с ЕГН *****, с постоянен адрес в ***, с която срещу В. Д. П. с ЕГН *****, В. Т. Д. с ЕГН ***** и Т. В. П. с ЕГН *****, е предявен иск с правно основание чл.108 от ЗС, съдът да постанови решение с което да признае по отношение на ответниците, че М. К. е собственик на 1/2 идеална част от поземлен имот с идентификатор ***, с административен адрес на имота ***, съгласно нотариален акт *** както и да постанови да бъде върнато владението на имота от третия ответник по делото.

На основание чл.537 ал.2 от ГПК се настоява отмяна на издадения в полза на първия и втория ответник констативен нотариален акт *** от 17.08.2018г, дело № 3015 на службата по Вписвания гр. Д. на нотариус И. П. с рег.*** на Нотариалната камара с район на действие ***.

С исковата молба се предявява иска съдът да обяви за нищожен договора за дарение на недвижим имот, обективиран в нотариален акт *** от 17.08.2018г, с предмет 118 кв.м. в ид.част от поземлен имот с идентификатор № *** с административен адрес на имота ***, на помощник нотариус по заместване С. К. при нотариус И. П. с рег.*** на Нотариалната камара с район на действие ***, поради това, че извършено дарение от лице, което не е собственик /изложени твърдения в

обстоятелствената част и неправелно заявен като нищожност поради липса на съгласие/.

С исковата молба се претендират направените по делото разноски и адвокатско възнаграждение.

В исковата молба се излагат следните фактически твърдения: ищцата е собственик по наследство на недвижим имот: Поземлен имот с идентификатор № *** (***) , с административен адрес в ***), а именно 1/2ид.ч от имота състоящ се от паянтова жилищна постройка от четири стаи, антре и две изби и дворно място с площ от 118 кв.м(сто и осемнадесет квадратни метра) в идеални части от имота целия с площ от 146кв.м(сто четиридесет и шест квадратни метра), с трайно предназначение урбанизирана територия и начин на трайно ползване незастроен имот за жилищни нужди, по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Д., одобрени със Заповед № РД-18-15/12.05.2005г на Изпълнителния директор на АГКК. Последно изменение, засягащо поземления имот е от 10.02.2021г.

Г-жа М. К. като наследник на своите родители А. Г. А. с ЕГН *****, бивш жител на гр. Д. съгласно издадено удостоверение за наследници с изх.№ 323/22.01.2021г издадено от община гр. Д. и на своята майка Ц. Г. А. с ЕГН *****, бивш жител на гр. Д., съгласно издадено удостоверение за наследници с изх.№ 324 от 22.01. 2021г издадено от община гр. Д. и като единствен наследник по закон и по заместване, придобила правата на наследодателите си. Г-жа К. е владеела и стопанисвала имот 3032, като към настоящия момент постройките в имота са паднали и е останало само празно място. Ищцата владяла и стопанисвала имота, налице била абсолютна давност. Ищцата добросъвестно си заплащала дължимите данъци за притежавания от нея недвижим имот.

Първият и вторият ответник по делото никога не са владяли и стопанисвали имота собственост на г-жа К., не са били налице основания за издаване на Констативен нотариален акт , предвид обстоятелството, че за имота има издаден нотариален акт *** от 21.12.1974г.

През месец февруари 2021г, когато ищцата решила да си извади скица на поземления имот разбрала, че за нейния имот е вписан като собственик третия ответник г-н Т. В. П., въз основа на нотариален акт за дарение *** от 31.08.2018г.

В срока по чл.131 от ГПК отговор е депозиран от ответника Т. В. П.. Според него е налице неяснота по отношение на имота, доколкото описанието в представените акт ***/1974г. на Т. районен съд, и в нот.акт ***/2018г. на СВП-Д., е различно.

Отделно от това, с извършеното прехвърляне на недвижим имот, съгласно сочения по-горе нотариален акт ***/2018г. на СВП-Д., не е посочено коя част от този акт за дарение следва да се обяви за нищожна, доколкото извършеното прехвърляне е

за няколко имота.

Оспорва се дарственото разпореждане да е нищожно на осн. чл. 26 от ЗЗД, поради липса на съгласие. Имотът е прехвърлен от собственици, придобили го на оригинално правно основание, при дадено от тях съгласие за изповядане на сделката. Облигационното отношение е действително при съгласие от страните - „продавач - купувач". То е валидно и е породило своя прехвърлителен, ефект.

Общ отговор са подали ответниците В. Д. П. и В. Т. Д.. Исковете се оспорват като неоснователни. Сочи се противоречие в исковата молба, доколкото ищцата едновременно твърди придобиване по наследство и давностно владение на процесния имот. Липсват твърдения как е осъществявала владението и фактическата власт върху притежаваната от нея идеална част. Самата ищца признавала неизгодни за нея факти, а именно, че не владее имота, че същия е почистен, изравнен и мястото е празно и готово за строеж. Тези факти всъщност означават, че тя не владее имота.

Оспорва се ищцата да е собственик на $\frac{1}{2}$ ид. част от имота, въпреки, че се представя нотариален акт за покупко- продажба от 1974г. Нито тя, нито родителите и приживе са своили имота. От повече от 20 години имотът се владее от първия ответник, по време на брака му с втория ответник. Още от преди 2000година имотът е оставен безстопанствен, целият обрасъл, с порутени сгради. Първите двама ответници отпочнали самостоятелно владение върху процесния имот от 2000гдина и го владяли до прехвърлянето му на третия ответник. Имотът били изчистен от отпадъците, поддържан е добре, ограден от всички страни, като към улицата е с портал-метална телена мрежа с циментови колове. През целия период никой, никога не е пречел на владението на първите двама ответници върху целия имот с площ от 118кв.м./146кв., а след прехвърлянето на третия ответник, последния необезпокоявано продължил да владее имота.

Със снабдяването с констативен нотариален акт за придобиване на имота по давност ответниците се позовали на упражненото давностно владение и придобили собствеността върху имота.

Ответниците В. Д. П. и В. Т. Д. сочат липса на идентичност между имотитие описани в представените нот. акт ***/1974г. на Т. районен съд и нот. акт***, н.д № 179/2018г. на нотариус рег.*** в НК. Налице е разминаване и в административните адреси на двата имота, като единия е *, а този на ответниците с*Б.

Добричкия районен съд, като прецени събраните по делото писмени и гласни доказателства, поотделно и в тяхната съвкупност, прие за установено следното от фактическа страна:

С нот. акт*7, ***/1965 на Т. съд Ж. П. В. и С. Г. М. купуват в равни части едно паянтово жилище и 118кв. ид. части от имот с пл.***, включен в парцел ***, кв. 165 по

плана на гр. Т..

Съгласно удостоверение за наследници №000123/03.08.2009г. купувачите по сделката са майка и дъщеря.

Съгласно нот.акт№ ***/1974г. нотариус при Т. районен съд, А. Г. А. закупил от майка си Ж. П. В. ½ ид. част от 118кв.м в идеална част от дворно място от имот с пл.*** в кв.165 по плана на гр. Т., ведно с ½ ид.част от паянтова къща, имот с административен адрес ***.

Съгласно удостоверение за наследници № 006580/03.08.2009г. на община Добрич, С. Г. М. починала на 18.05.1997г. и оставила наследници Ж.С. К. и С. С. С.

Последната отчуждила чрез дарение собствената си ¼ идеална част от придобития през 1965г. част в полза на Е. Н. Б. с ЕГН *****/нот.акт№ ***/2009г. на нотариус рег.№ ***в НК/.

Съгласно удостоверение за наследници №323/22.01.2021г. А. Г. А. починал на 16.11.2004г. и оставил наследнк една дъщеря- ищцата М. А. К..

По делото е представено удостоверение №94-00-56/05.02.21г. на Дирекция УТСК при община Д., съгласно което имотът, описан в нот.акт№ ***/1974г. съответства на идеална част от поземлен имот с идентификатор *** по КК, като застрояването в поземления имот е премахнато.

С нот.акт№ ***/2018г. на нотариус рег№ ***в НК, В. Д. П. е признат за собственик въз основа на давностно владение на недвижим имот с административен адрес ***, с площ от 118кв.м., в идеални част иот целия имот с площ от 146 кв.м. с идентификатор ***.

Като доказателство по делото е изискано нотариално дело№ 179/2018г. на нотариус рег.*** в НК. Преписката съдържа двата нотариални акта, от които ищцата черпи правата си върху ½ част от 118кв.м. в ид.ч. от процесното място.

Приложен към преписката е нот.акт№ ***/2008г., поправен с нот.акт№ ***/2017г. с който В. Д. П. закупил 146,25кв.м идеална част от дворно място с идентификатор *** с адрес ***

С нот.акт№ ***/2004г. В. П. закупил 117кв.м. идеална част от имот с идентификатор ***, целия с площ от 531кв.м., включен в УПИ ***, отреден за имоти с пл.№ ***, целия парцел с площ от 833кв.,ведно с построеното в него жилище с адрес ***.

С нот.акт№ ***/2004г. В. П. закупил още 117кв.м идеална част от имот с идентификатор *** целия с площ от 531кв.м., включен в УПИ ***, отреден за пл.№***, ведно с построеното в него жилище.

По делото е извършена справка в НБД „Население“, съгласно която А. Д. Т. с ЕГН *****, майка на В. Д. П., е починала на 11.01.2016г.

По делото е изготвена съдебно-техническа експретиза.

Вещото лице е извършило проучване за процесния недвижим имот от 1965 г, през за която е представена първата сделка с имота - нот. акт . ***/1965 г., получен от на СГКК гр. Д. - Приложение № 5. Към тази година действащ е Кадастрален план /КП/

на гр. Д., одобрен със заповед №2873 от 15.05.1958 г. - Приложение *. Комбинирана скица на КП от 1958 г. и КК на гр. Д. е представена в Приложение № 12.

Видно от комбинираната скица, имот с пл.№*** е с обща площ от 460кв.м., като в него са построени две жилищни сгради, като административните обозначения на отделните обекти са вписани откъм улица ***, /с червен цвят/.

Последващ е /Кадастрален и регулационен план /КРП/ на гр. Д., одобрен със заповед № 986 от 21.06.1975 г. - Приложение № 9. Комбинирана скица на КРП от 1975 г. и КК на гр. Д. е представена в Приложение № 13. При последващото урегулиране общия имот с пл*** е разделен на два отделни имота, съответно с нови планоснимачни номера- ***, кв. 43, всеки със самостоятелен подход към улицата. На изток имотите граничат по цялата си дължина с имот с пл.№ ***.

Последващия КРП на гр. Д. е одобрен със заповед № 326 от 1987 г. — Приложение № 10. Комбинирана скица на КРП от 1987 г. и КК на гр. Д. е представена в Приложение № 14. Видно от комбинираната скица образуваните два имота от предходния план са непроменени, като са налице нищожни отклонения между парцелната регулация и границите на новообразуваните два имота, т.е на място имотите съвпадат с регулационните линии.

Последния е ЗРП на гр. Д., одобрен със заповед № 186 от 1996г. - Приложение № 11. Предвижданията на плана са за образуване на нов парцел ***, включващ трите маломерни имота *** и ***, като предвижданията за застрояване на парцела изисква събаряне на наличните жилищни сгради. Съгласно приложената извадка от одобреният ЗРП, за парцела е определено застрояване на сгради, състоящи се от гаражи и три етажа над тях /Г+3/ - Приложение № 9.

Площта на парцел ***, кв. 523 е 826 кв.м.

Действаща към момента за трите имота /включени в УПИ ***, кв. 523/, е Кадастралната карта на гр. Д., одобрена със заповед № РД-18- 15/12.05.2005 г. - Приложения № 2, № 3 и № 4, по която отделните маломерни имоти са заснети с отделен идентификатор.

От Комбинираната скица на УПИ ***, кв. 523 по ЗРП с имоти ***, *** и *** по КК се вижда, че вътрешните граници на УПИ и общата външна граница на имотите съвпадат, а разминаване в границите има по уличната регулация по ЗРП, с която се отнемат 10 кв. м. от общата площ на трите имота.

От СГКК гр. Д., където се води Кадастрален регистър на имотите по Кадастралната карта на гр. Д***, за трите имота включени в УПИ ***, данните са следните:

1. Имот КН *** с площ 146 кв.м. - вписани са следните собственици:
 - Т. В. П. с право на собственост на 118 кв.м., нот. акт *** от 31.08.2018 г. на СВ.
 - Е***Н*** Б*** с право на собственост % площ от 118 кв.м., нот. акт *** от 16.02.1965г. на НС Т***.
 - С. Г. М. с право на собственост 1/4 площ от 118 кв.м., нот. акт *** от 16.02.1965г. на НС ***,
 - А. Г. А. с право на собственост на 14 от 118 кв.м., нот. акт *** от

21.12.1974 г. на НС Т***.

2. Имот КН *** с площ 158 кв.м. - вписани са следните собственици:

- Т. В. П. с право на собственост на 94 кв.м., нот. акт *** от 08.09.2016 г. на СВ.

- Р*** Д*** К*** с право на собственост на 75 кв.м., нот. акт *** от 01.03.1996 г. на СВ.

- Р*** Д*** К***, нот. акт *** от 12.05.2010 г. на СВ.

- В.а Т. Д. с право на ползване, нот. акт *** от 08.09.2016 г. на СВ.

3. Имот КН *** с площ 532 кв.м. - вписани са следните собственици:

- Т. В. П. с право на собственост на 415 кв.м., нот. акт *** от 31.08.2018 г. на СВ.

- В. Б*** А*** с право на собственост на 117 кв.м., нот. акт *** от 09.06.2017 г. на СВ.

- А*** Б*** Д*** с право на ползване на 117 кв.м., нот. акт *** от 09.06.2017 г. на СВ.

В обясненията си в открито съдебно заседание вещото лице инж. Б. сочи, че на място все още всеки от имотите има огради, стари, нови, има маркери, с които са обозначени и трите имота. По силата на действащия план от 1996г. за тези три маломерни имота е предвиден парцел като и до момента маломерите имоти са останали оградени по вътрешните си линии. Плана е приет при действието на ЗТСУ, който предвижда окрупняване, когато имотите са под необходимия минимум, за да може да се извърши застрояване с отстояние от 5м. от улична мрежа, 3м. от съседите. Вещото лице сочи, че трите маломерни имота не могат да съществуват самостоятелно, не могат да бъдат самостоятелни парцели, за тях е предвиден общ парцел. В момента не е реализирано предвиденото в парцела застрояване, не е искано производство за издаване на скица, виза, проектиране, няма данни за плащания за уравниване дялове в общия парцел.

По делото са събрани гласни доказателства, чрез изслушване на свидетели, водени от всяка от страните.

Свидетелката Ж*** Ст*** К*** е *** на ищеца по делото. Споделя, че първоначално семейството и живяло в процесния имот под наем, но в последствие нейната майка и баба закупили имота.

В този имот в последствие живеела майката на свидетелката и вуйчо и. Направили дървена ограда. Тъй като къщата започнала да се руши майка ѝ и вуйчо и се настанили в Жилфондови жилища, които впоследствие закупили. Къщата с дворното място останали съсобствени между майката на свидетелката и вуйчо и, но тъй като не се обитавала мястото запустяло, обрасло.

Съпругът на свидетелката постоянно ходел да наглежда имота. Имота бил ограден с дъсчена оградата отпред и той сложил катинар на портичката. До смъртта на съпруга на свидетелката през 2016година в имота не настъпили промени.

Свидетелката К*** потвърждава, че В. П. се свързал с тях преди две, три години и предложил да заплати мястото. Свидетелката била придружена от ищцата М..

Установили, че имота е разчистен и поставена друга ограда, покрита със зелено платно. Насрочена била среща при нотариус И. П. за обсъждане параметрите на сделката. На следващия път се видели с П. пред входа на нотариус Пенева и водили преговори за заплащане на конкретна сума, но неговата адвокатка отвела П. и сделка не се осъществила.

Свидетелката К*** сочи, че едва преди 3-4 години била поставена нова ограда на имота и същия разчистен. Докато бил жив съпруга и, купчината от самосрутилата се сграда стояла.

Свидетелят Д***С*** Я***, без родство със страните по делото. Свидетелят Я*** притежавал къща в парцела, където се намирала и къщата на майката и бащата на М.. През 2006 – 2007г. свидетелят се разпоредил с имота си. Твърди, че процесния имот е обитаван от роднините на ищцата до около 1998г. След заминаването им зет им М***, както и мъжа на г-жа К*** посещавали имота за да наглеждат къщата, оправяли оградата.

Независимо, че се разпоредил с имота си, свидетелят до 2015-16година посещавал имота, тъй като познавал наемателите и получавал пощата си там. Освен това от любопитство минавал край бившия си имот. До тогава не е забелязал разчистване на имота и промени в оградата му.

По делото е представен акта на разпореждане на свидетеля Я***- от 2004година за имот с пл.№ ***.

Свидетелят Г*** М*** Г*** е съсед на ответника В. П. в квартал ***. Знае, че В. П. закупил три сгради на *** с местата. Г*** си спомня, че в лявата част на парцела пустеело едно място, събирали се боклуци, тревата прорасла, включително по целия тротоар и на асфалта.

През 2000-2001г. В. П. разчистил мястото, изхвърлил отпадъците от срутената къща. С превозно средство на свидетеля натоварили желязо, мрежа и П. оградили цялото място. Впоследствие го поддържал чисто, включително и чрез майка си. Свидетелят намирал работници за поддръжката му. В последствие били засадени тикви и така над 15 години се поддържало мястото без плевели.

Веднъж-два пъти свидетелят разговарял с майката на П. за имота, като последната казала, че падналото там не го знае какво е и В. го изчистил за да няма трева и при тях. Не е споделяла някой да търси това място.

Свидетелят сочи, че В. споделял, че не знае чий е имота, но махнал всичко веднъж завинаги да огради и да няма проблеми с боклуци и треви.

По –късно свидетелят сочи, че ограждането станало в периода 2000-2002г., а малко по-късно в показанията си сочи период 2000-2003г.

През 2000-2001 г. В. заминал за Т*** и майка му останала сама, понеже баща му починал. По този повод свидетелят ходил да ѝ помага. Свидетелят посещавал имота до смъртта на баба А*** през 2016г.

В. пребивавал в Т***, връщал се за кратко в Б***. Като се върнел зимата отсяда в апартамента на ***, а през лятото в къщата на Д*** Г***. Миналия месец се прибрал, защото му правили операция.

След смъртта на баба А*** свидетелят, минавайки с автомобил виждал че имота е

окошен.

Свидетелят Д***Н*** М*** е приятел на ответника П.. Знае, че П. е закупил имоти по ***. Свидетелят участвал по молба на П. в разчистването на имота ***. Изхвърлени били отпадъчни материали от някаква сграда, тухли, храсти и имота бил разграден за да вкара свидетеля камиончето си. В. обяснил на свидетеля, че имота е негов.

Свидетелят не знае кога е ограден имота, понеже отсъствал. Повече от 20 години минали от разчистването на имота.

През тези години В. живеел в чужбина, а майка му се грижела за имота, но не живеела в него.

Свидетелят сочи, че като минава с колата край имота поглежда, но в него не се вижда добре, защото върху оградата е поставено зелено покривало.

Свидетелят не си спомня да е посещавал нотариус И. П. във връзка с издаване акт за собственост на В. П..

Свидетелят Д. П. Б. изп. длъжността „***“ с район на действие РС - Д***. Преди около 4-5 години бил посетен от В. П. с молба за извършване на обстоятелствена проверка. За да прецени дали да извърши проверката свидетелят решил да посети на място имота, което било негова обичайна практика. Така свидетелят посетил имот с административен адрес ***. На място установил, че имотът не е поддържан с години, бурениясал е и при това положение отказал да извърши обстоятелствената проверка, върнал документите на П.. Последния твърдял пред свидетеля, че той го стопанисва, той го поддържа.

Имотът отпред към улицата бил ограден, но оградата не била добра. На фона на оградите на съседните имоти, тази била изоставена, неподдържана, не била стабилна ограда. Оградата не била висока и позволявала на свидетеля да огледа сами имот. В имота имало нещо срутено, което не се виждало от храстите.

Свидетелят Ч***Ц*** Р***, участвал преди всичко в поддръжка на имотите на двете къщи, които са собствени на г-н П., както и на самата ограда. В къщите имало наематели.

Свидетелят не знае майката на П. дали е живяла в Д***, но поддържала имота.

Първоначално мястото по *** било занемарено и пълно с боклуци. Мястото било изчистено преди 15 години от В*** и в последствие като минавал свидетелят виждал, че са засети „някакви тикви или нещо такова“.

Свидетелят Р*** ремонтирал покрива на къщата на П. преди повече от 15 години, а оградата пред същата къща – преди няколко месеца.

Свидетелят Р*** узнал от В. П., че желае да разчисти терена отляво на къщата си в стар румънски стил. Към тази къща имало добър подход от към улицата, но за задната къща нямало как да се мине. П. съобщил на свидетеля, че ще разчисти за да се минава до задната му къща. П. се обърнал с молба към свидетеля дали може да почисти мястото. Казал му: „ела да почистиш съседния парцел на моите къщи“.

Свидетелят не успял да свърши работата, но по-късно видял почистено мястото. После била поставена и метална ограда, бетон излят, опъната мрежата, а върху нея поставен засенчваща мрежа в зелен цвят. Изградената ограда е с височина 1,50-1,80м.

П. почистил имота преди да замине за Т*** през 2001-2002г. В последствие майка му поддържала това място, а след смъртта и периодично П. го изчиствал.

Преди 4-5 години, по заръка на П. свидетелят Р*** проверил дали е почистено мястото, защото били извикани хора за тази услуга.

Около 2010-2011-2012 година свидетелят със сигурност в две различни години виждал на мястото засети тикви.

При така изложената фактическа обстановка, подкрепена от сочените писмени доказателства, се налагат следните правни изводи:

Предявеният иск е с правно основание чл. 108 от Закона за собствеността - за установяване собствеността на ищцата и предаване владението на описания в исковата молба недвижим имот.

Законът предвижда, че собственикът може да иска своята вещ от всяко лице, което я владее или държи без правно основание. При този иск е необходимо да се докаже: първо, че ищецът е собственик на вещта, предмет на иска; второ, че вещта се намира във владението или държанието на ответника и трето, че ответникът владее вещта без правно основание. Не е ли налице една от тези три предпоставки, искът се явява неоснователен и следва да бъде отхвърлен.

Прецизния анализ на исковата молба сочи, че ищцата твърди, че е придобила по наследство $\frac{1}{2}$ част от 118кв.м. от имота и въз основа на давностно съвладение за имот с пл.№***, доколкото не се оспорват правата на другите съсобственици-правоприемниците на С*** М*** /така уточнение с допълнителна молба вх.№ 5046/25.03.2022г./.

С оглед разрешаване на въпроса относно правото на собственост на ищцата съдът е допуснал съдебно-техническа експертиза за изясняване регулационния статут на поземлен имот с идентификатор ***, с административен адрес на имота **. Първоначално този имот е бил идеална част от имот с пл.***, по кадастралния план от 1958г. Именно по този план бабата на ищцата Ж*** П*** с нот.акт****/1965 на Т. съд придобила 59кв.м. идеална част, ведно с $\frac{1}{2}$ от паянтово жилище. Целия имот с пл.*** е с площ от 460кв.м., при което Ж*** П*** се легитимира като собственик на 59/460ид.части от този имот. Придобития дял със същото регулационно описание Ж*** П*** продала на сина си А*** А***, наследодател на ищцата през 1974година. По силата на сделката от 1965година също толкова права в имота придобила С*** М***, наследена от Ж*** К*** и С*** С***.

Последващия регулационен план от 1975година „разделя“ бившия имот с пл.*** на два нови планоснимачни имота- *** и ***.

Страните не спорят, а и от събраните по делото гласни доказателства се установява, че Ж***П*** и С*** М***, се установили в имот ***, целия с площ от 146кв.м. и до 1998година имотът се ползвал по съществуващите на място маркери

именно от тях и семействата им. Твърденията в исковата молба, че А*** А***, синът на Ж*** П*** комуто последната дарила частта си през 1975г. и сестра му С***М*** са придобили целия имот пл.н 3032 в условията на съвладение са доказани, като в периода 1975-1998г. именно те двете са оградили, ползвали, стопанисвали и владяли постройката и терена, обозначен на място с трайни маркери.

В имот 3033 се установили другите бивши съсобственици. При събраните по делото данни следва да се приеме, че е налице фактическо заемане на всеки от имотите *** и *** и владение на същите повече от 10 години, при което имот *** е зает от А*** А*** и С. Г. М. при равни права, а след смъртта на последната през 1997г., в правата и встъпват наследници Ж***С*** К*** и С*** С*** С***.

При гореустановеното следва да се приеме, че плана от 1975година е послужил за кадастрална основа при следващия изработен регулационен план на гр. Д. през 1996година. По този и сега действащ план, е образуван на нов парцел *** , включващ трите маломерни имота *** като предвижданията за застрояване на парцела изисква събаряне на наличните жилищни сгради.

Плана е приет при действието на ЗТСУ /обн.ДВ бр.29/1973 г., в сила от 1.06.1973 г., отм.ДВ бр.1/2001 г./. Нормата на чл.29, ал.1 от същия закон е давала възможност при малкоетажно и средноетажно застрояване с плана да се образуват общи парцели от: а) съседни маломерни, неупълномерими недвижими имоти; б) съседни маломерни, неупълномерими остатъци от пълномерни имоти; в) съседни имоти по букви "а" и "б", като ал.3 е предвиждала, че съсобствеността се създава по силата на самата регулация. Според чл.30, т.3, "парцелите се отреждат със самия план за имотите, включени при урегулирането им в общ парцел", а съгласно чл.31, ал.1, "частите на собствениците в образуваните по регулация общи парцели за малкоетажно и средноетажно застрояване са равни".

С приемането на ЗУТ /обн.ДВ бр.1/2001 г., в сила от 31.03.2001 г./ е въведен преходен период по отношение приетите при режима на отменения ЗТСУ планове. С §6, ал.1 от ПР на ЗУТ е предвидено, че действащите към деня на влизане в сила на този закон териториалноустройствени планове, общи и подробни градоустройствени планове запазват действието си. Според ал.2, действащите към деня на влизане в сила на този закон дворищнорегулационни планове могат да бъдат приложени по досегашния ред в 6-месечен срок от деня на влизането в сила на закона, а общинската администрация осигурява извършването на необходимите оценки в едномесечен срок от постъпване на искането. Нормата на §8, ал.1 от ПР на ЗУТ /в редакцията й обн.ДВ бр.1/2001 г./ посочва, че след изтичане на сроковете по § 6, ал.2 и 4 отчуждителното действие на влезлите в сила, но неприложени дворищнорегулационни планове за изравняване на частите в образувани съсобствени дворищнорегулационни парцели се прекратява. Няма доказателства, че неуредените регулационни сметки, за изравняване

на частите в образувания съсобствен дворищнорегулационен парцел *** между собствениците на имоти пл.№***са уредени до изтичането на 6-месечния срок от влизане в сила на ЗУТ, което означава, че дворищнорегулационният план е останал неприложен. Той запазва действието си, но след м.септември 2001 г. е прекратено отчуждителното му действие, при което отпада създадената по силата на регулацията съсобственост при равни части в образуваните общи парцели за застрояване, с което включените в парцела имоти са придобили първоначалната си самостоятелност.

При горните данни, следва да се приеме за установено, че ищцата М. А. К. притежава 1/2ид.част от имот с пл.№ *** по силата на наследствено правоприемство за 59/460ид.ч. и фактическо заемане на имота след изменение на плана от 1975година в неговите черти.

На преценка следва да се подложи възражението на ответника по иска по чл.108 от ЗС Т. П., че е придобил процесния имот посредством безвъзмездна сделка и въз основа на упражнено от праводателя му давностно владение в периода от 2001-2002година до 17.08.2018г., когато праводателят му В. П. се снабдил с констативен акт за собственост.

Общите правила на чл.79 и сл. от ЗС регламентират давностното владение като основание за придобиване на правото на собственост върху всеки недвижим имот, доколкото изрична разпоредба не изключва този придобивен способ. Придобивната давност е средство за придобиване на правото на собственост след изтичане на известен период от време и при определени условия. За придобиване по давност е необходимо да бъде установено владение върху конкретен имот. Това владение трябва да е продължило минимум 10 години, да има траен характер, да е непрекъснато, спокойно, явно, несъмнено и с намерението вещта да се държи като своя. С нормата на чл.69 ЗС законодателят е установил презумцията /оборима/, че всеки, който държи една вещ, има намерение да я държи за себе си.

Поначало давността е основание за придобиване на имущества, които имат самостоятелно значение, т.е. представляват обекти на самостоятелни собственически права.

При преценката дали е установено владение, следва да се вземат предвид характеристиките на владението като непрекъснато, спокойно, явно, несъмнено и с намерение да се държи вещта като своя. За да се признае на едно физическо лице правото на изключителна собственост по отношение на един - отчасти или изцяло чужд, недвижим имот, разпоредбата на чл. 79, ал. 1 от ЗС установява, че претендиращият собствеността на целия имот следва да е упражнявал в период по-дълъг от 10 години фактическата власт по отношение на конкретната вещ (corpus), без противопоставяне и без прекъсване за време, по-дълго от 6 месеца и да е демонстрирал по отношение на собственика на вещта поведение на пълноправен собственик (animus),

т. е., че упражнява собственическите правомощия единствено за себе си. Доказването на елементите от фактическия състав на чл. 79, ал. 1 от ЗС за признаване право на собственост на основание изтекла придобивна давност следва да е пряко и пълно. Липсата на категоричност, за която и да е от законовите материалноправни предпоставки, изключва придобиването на собствеността.

Твърденията на ответниците са, че около 2000-2001 година, преди да замине за Т***, В. П. разчистил терена на имот ***, поставил ограда с метални колове и мрежа, покрита със зелен засенчващ материал.

В този смисъл са показанията на свидетеля Г***М*** Г***, който със свое превозно средство донесъл материалите за оградата и помогнал за поставянето и. В показанията си този свидетел сочи, че П. му споделил, че не знае чий е имота, но махнал всичко веднъж завинаги за да огради и да няма проблеми с боклуци и треви. Същото споделила и майката на П., която казала на свидетеля, че В. изчистил мястото за да няма трева и при тях.

В. П. отсъствал от Б***, а майка му – баба А*** поддържала чисто мястото. След смъртта и мястото се поддържало чрез наемане на хора за почистването му.

Свидетелят Д*** Н*** М*** е приятел на ответника П.. Знае, че П. е закупил имоти по *** Свидетелят участвал по молба на П. в разчистването на имота ***. Изхвърлени били отпадъчни материали от някаква сграда, тухли, храсти и имота бил разграден за да вкара свидетеля камиончето си. В. обяснил на свидетеля, че имота е негов.

Показанията на св. Г*** и св.М*** се разминават по въпроса може ли да се извършва наблюдение във вътрешността на процесния имот, преминавайки с автомобил по *** за да се добие впечатление за състоянието на имота.

Свидетелят Р*** също е воден от ответната страна. Той е посещавал имота преди 15 години за ремонт на покрива на къщата на П., както и преди 4-5 години за ремонт на оградата пред къщата на П.. През 2010-11-12, в две години със сигурност видял, че в разчистения имот са сети тикви.

Така събраните гласни доказателства за начало на своене през 2000-2001г., чрез разчистване на имот *** и поставяне на здрава нова ограда се разминават с представените актове за собственост от самите ответници. Видно от тях В. П. за първи път придобил участие в съседните на имот *** имоти едва през 2004 година. Недостоверно звучи, че преди да стане собственик на съседни имоти П. би извършил каквито и да било действия по своене на имота на ищцата.

Показанията на тези трима свидетели противоречат и на показанията на свидетеля Д. Б., който твърди, че през 2018г., в хода на заявена от В. П. молба за обстоятелствена проверка, посетил процесния имот. Установил имота в занемарен вид,

с остатъци от срутена постройка, а към улицата съществувала нестабилна ограда, сравнително ниска, която давала възможност за оглед на вътрешността на дворното място.

Съдът няма основание да приеме за недостоверни показанията на нотариус Д. Б., който за разлика от останалите свидетели не е заинтересован от изхода от спора и познава и двете страни като съграждани, без да има лични отношения с тях.

Този анализ води до извод, че не е установен по категоричен начин момента на отпочване своене на процесния имот от страна на В. П., чрез разчистване и ограждане на терена.

Освен това, при съвкупния анализ на събраните гласни доказателства съдът не може да направи категоричен извод, че именно разчиствайки терена от растителност, отпадъци и строителни остатъци, П. е целял да отпочне владение. Пред някой от свидетелите е мотивирал действията си с хигиенни и естетични доводи, за да не се разпространи растителността и в неговия имот, пред другия свидетел споделил, че така ще си осигури по лесен достъп до собствената сграда в задната част на имот ***, т.е. за да преминава свободно, а пред третия свидетел казал, че имота е негов.

Тук следва да се поставят на преценка и показанията на свидетелката К***, която макар и съсобственик в процесния имот дава непротиворечиви показания, както и признава неизгодни факти. Тя твърди, че докато е жив съпруга и, до 2016г., от време на време посещавал мястото, проверявал оградата, катинара и пр. Признава, че мястото не се ползвало от съсобствениците, че въпреки молбите и съпругът и не е успял да разчисти имота. При случайна среща именно пред имота свидетелката К*** и ищцата се запознали с В. П., който заявил желание да купи имота им. В тази връзка се уговорили за среща при нотариус за обсъждане параметрите на сделката, където П. се явил, но до сделка не се стигнало.

Горното обстоятелство води на извод за съмнения в намерението на П. да свои имота. Напротив той е пожелал да го придобие с възмездна сделка.

Анализът на събраните по делото гласни доказателства не може да обоснове категоричен извод за основателност възражението на ответника, че неговия праводател В. П. е придобил имота на основание давностно владение.

Издадения нот.акт за признаване правото на собственост на В. П. върху имот *** не отговаря на обективната действителност, доколкото се установиха правата на ищцата върху 1/2ид.част от имота. Съгласно чл.537, ал.2 от ГПК, когато охранителен акт за собственост засяга права на трети лица, породеният от това спор, ако е за гражданско право, се разрешава по исков ред, като искът се предявява срещу лицата, които се ползват от акта. При уважаване на иска, издаденият акт се отменя или изменя. В случая, предмет на разглеждане по настоящия спор е ревандикационен иск, предявен

от ищцата срещу преобретателя на имота по силата на нотариален договор за дарение, сключен между него и лицето В. П., в качеството му на дарител, който от своя страна се легитимира като собственик на имота с нот. акт ***/2018г. на нотариус рег*** в НК, издаден въз основа на обстоятелствена проверка. Съобразно цитираната по-горе разпоредба и трайната съдебна практика, изменението или отмяната на констативен нотариален акт е предвидена от законодателя последица при уважаване на иск за собственост срещу третото лице, което се ползва от акта, като, при уважаване на иска, съдът е длъжен да отмени противоречащият на установеното с решението акт за собственост дори и без да е предявено искане от ищеца по иска.

При тези доводи акта за признаване собствеността на В. П. подлежи на отмяна за горницата над 1/2 ид. част.

По отношение на предявения иск за установяване нищожността на сделката за дарение на процесния имот: Основанието, на което ищите се позовават за твърдяната от тях нищожност на атакуваната сделка – извършено дарение на чужд имот, не води до нищожност на посоченото правно основание. В разпоредбите на закона не се предвижда специално основание за нищожност на дарение на чужда вещ. В това отношение и константната практика на ВКС е категорична, че дарението на чужда вещ не е нищожно, доколкото разпоредителни сделки с чужд имот не са нищожни, а и разпоредбата на чл. 226 от ЗЗД не предвижда недействителност на дарението на чужда вещ. С извършване на правна сделка с чужд имот не се нарушават императивни правни норми, каквато съществува например за дарението на бъдещи вещи (чл. 226, ал. 2 ЗЗД). В хипотеза, при която се извършва дарение на недвижим имот, които дарителите не притежават, се стига до невъзможност да се постигне търсения вещно-транслативен ефект на сключения договор, но това не го прави нищожен. Дарението на чужд имот не е нищожно, а няма вещно-правен ефект по правилото, че никой не може да прехвърли повече права, отколкото сам притежава /в този смисъл и Решение № 233/ 27.07.2010 год.

по гр. д. № 116 по описа за 2009г. на ВКС, постановено по реда на чл. 290 от ГПК.

Претенцията по така заявения иск подлежи на отхвърляне, а легитимиращия ефект на дарствената сделка ще отпадне с отбелязване на настоящото решение по имотната партия на процесния имот.

В обобщение, съдът намира за доказано, че ищецът притежава идеална част от процесния имот – обект на спорното материално право, че вещта да се намира във владение на ответника Т. П. и че ответникът владее същата без основание.

С оглед гореизложеното, съдът счита, че са налице всички предпоставки, визирани в чл. 108 от ЗС и искът се явява основателен. Ответникът следва да бъде осъден да предаде владението на идеалната част на собственика – М. А. К..

Относно разноските: Ищецът е поискал присъждане на разноски и солидарно осъждане на ответниците. Солидарност на задълженията е възможна само в изрично предвидените от закона случаи и при договорно възникване на солидарна отговорност. На осн.чл.78 ал.1 от ГПК на ищеца се следват разноските по уважения иск за ревандикация. Ищцата е внесла по този иск държавна такса в размер на 50лева и разноски за експертиза в размер на 470лв. Освен това, за адвокатско възнаграждение са внесени 1600лв. Доколкото липсва конкретика в договора за правна помощ, следва да се приеме, че тази сума е възнаграждение за иска с правно основание чл.108 от ЗС и за иска за установяване нищожност на дарствения договор, или са заплатени по 800лв за всеки иск. Искането по чл.537 ал.2 от ГПК не е самостоятелен иск.

Направеното възражение за прекомерност от ответната страна по чл. 78 , ал. 5 от ГПК съдът намира за неоснователно, като с оглед фактическата и правна сложност на делото и броя на проведените съдебни заседания договореното адвокатско възнаграждение от 800 лева, въпреки, че надвишава минималното възнаграждение, определено върху материалния интерес, на основание чл. 7, ал. 2, т.2 от Наредба №4/ 2001г. за минималните размери на адвокатските възнаграждения, определено в размер на 544,26лв., съответства на извършената работа от пълномощника на ищцата.

При горните доводи, в тежест на ответника по ревандикационния иск- Т. В. П. следва да се възложат разноските за заплащане на 50лв. държавна такса, 470лв. възнаграждение за вещо лице и 800лв. адвокатско възнаграждение.

Ответниците по иска за установяване нищожност на дарствено разпореждане В. Д. П. и В. Т. Д., Т. В. П. също са отправили искане за присъждане на разноски. Представения от първите двама списък съдържа разноски за адвокат в размер на 1200лв. По делото е представен договорът за правна помощ, видно от който сумата е заплатена на адвоката.

Ищецът по този иск е направил възражение за прекомерност на договореното възнаграждение. Съобразно цената на иска минималното възнаграждение, определено върху материалния интерес, на основание чл. 7, ал. 2, т.2 от Наредба №4/ 2001г. за минималните размери на адвокатските възнаграждения, е в размер на 544,26лв. В случая е налице прекомерност на възнаграждението. С оглед правната сложност на иска и липсата на необходимост по него да се събират каквито и да било доказателства, но отчитайки броя на съдебните заседания, възнаграждението следва да се редуцира до сумата от 800лв. На осн.чл.78 ал.3 от ГПК ищцата следва да заплати на В. Д. П. и В. Т. Д. сумата от 800лв. адвокатско възнаграждение по отхвърления иск.

Представен е договор за правна помощ от Т. П., видно от който последния уговорил и заплатил на адвокат О*** за представителство по гр.д№ 719/22г. адвокатско възнаграждение в размер на 800лв. Доколкото последния е ответник по двата заявени срещу него иска, а в договора за правна помощ липсва разграничаване на

възнаграждение по всеки от исковете, следва да се приеме, че по договора за установяване на нищожност на дарствено разпореждане Т. П. е договорил и заплатил възнаграждение в размер на 400лв.

Ищецът по този иск е направил възражение за прекомерност на договореното възнаграждение. Съобразно цената на иска минималното възнаграждение, определено върху материалния интерес, на основание чл. 7, ал. 2, т.2 от Наредба №4/ 2001г. за минималните размери на адвокатските възнаграждения, е в размер на 544,26лв. В случая не е налице прекомерност на възнаграждението, защото е под минимума. Ищцата М. К. следва да заплати на ответника Т.П. по отхвърления иск адвокатско възнаграждение в размер на 400лв.

Така мотивиран, Добричкия районен съд

РЕШИ:

ПРИЗНАВА ЗА УСТАНОВЕНО на основание чл. 108 от ЗС, по отношение на Т. В. П. с ЕГН *****, че М. А. К. с ЕГН ***** е собственик на ½ идеална част от поземлен имот с идентификатор ***, с административен адрес на имота ***.

ОТМЕНЯ констативен нотариален акт № ***/2018г. на нотариус И. П. с рег.*** на Нотариалната камара с район на действие ***, вписан под *** от 17.08.2018г , дело № 3015 в Службата по Вписвания гр. Д., ДО РАЗМЕР НА ½ ИДЕАЛНА ЧАСТ.

ОСЪЖДА Т. В. П. с ЕГН ***** да предаде на М. А. К. с ЕГН *****, неоснователно владения от него недвижим имот – ½ идеална част от поземлен имот с идентификатор ***, с административен адрес на имота ***.

ОТХВЪРЛЯ предявения от М. А. К. с ЕГН ***** срещу В. Д. П. с ЕГН *****, В. Т. Д. с ЕГН ***** и Т. В. П. с ЕГН ***** ,иск съдът да установи, че договора за дарение на недвижим имот, обективиран в нотариален акт *** от 17.08.2018г, с предмет 118 кв.м. в ид.част от поземлен имот с идентификатор № *** с административен адрес на имота ***, на помощник нотариус по заместване С. К. при нотариус И. П. с рег.*** на Нотариалната камара с район на действие ***, е нищожен, поради това, че е извършено дарение от лице, което не е собственик.

ОСЪЖДА Т. В. П. с ЕГН ***** да заплати на М. А. К. с ЕГН ***** сторените разноси по иска с правно основание чл.108 от ЗС в размер на на **50лв.** държавна такса, **470лв.** възнаграждение за вещо лице и **800лв.** адвокатско възнаграждение.

ОСЪЖДА М. А. К. с ЕГН ***** да заплати на В. Д. П. с ЕГН *****,

В. Т. Д. с ЕГН *****, сторените от тях разноси по отхвърления иск в размер на **800лв.** адвокатско възнаграждение.

ОСЪЖДА М. А. К. с ЕГН ***** да заплати на Т. В. П. с ЕГН ***** сторените разноси по отхвърления иск в размер на **400лв.** Адвокатско възнаграждение.

Решението подлежи на обжалване пред Добрички окръжен съд в двуседмичен срок от връчването.

Съдия при Районен съд – Добрич: _____