

РЕШЕНИЕ

№ 4126

гр. Варна, 23.12.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – ВАРНА, 17 СЪСТАВ, в публично заседание на пети декември през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Иван Стойнов

при участието на секретаря Христинка Ст. Илиева
като разглежда докладваното от Иван Стойнов Гражданско дело №
20213110109406 по описа за 2021 година

Производството по делото е образувано по подадена искова молба о***, със седалище и адрес на управление гр. ****, представлявано от управителя ****, срещу Г. К. Ш., ЕГН *****, с адрес**** Т. Н. Л., ЕГН *****, с адрес гр. ****, Ж. Н. Л., ЕГН *****, с адрес гр. *** и Х. Н. Р., ЕГН *****, с адрес гр. **** с която са предявени обективно и кумулативно съединени иски за:

1/ ПРИЕМАНЕ ЗА УСТАНОВЕНО по отношение на Г. К. Ш., че ищцовото дружество е собственик на реална част от имот с идентификатор № *** с площ от 22 кв.м., триъгълна форма, заключена между точки 1, 2 и 3 на представената по делото скица, при граници на реалната част: имоти с идентификатори №№ **** и ул. „*** и ОСЪЖДАНЕ на Г. К. Ш. да предаде владяната без основание реална част на ищцовото дружество, на основание чл. 108 ЗС;

2/ ПРИЕМАНЕ ЗА УСТАНОВЕНО по отношение на Т. Н. Л., Ж. Н. Л. и Х. Н. Р., че ищцовото дружество е собственик на реална част от имот с идентификатор № *** с площ от 33 кв.м., правоъгълна форма, заключена между точки 1, 2, 3 и 4 на представената по делото скица, при граници на реалната част: имоти с идентификатори №№ *** и ул. „****“ и ОСЪЖДАНЕ на ответниците Т. Н. Л., Ж. Н. Л. и Х. Н. Р. да предадат владяната без основание реална част на ищцовото дружество, на основание чл. 108 ЗС;

3/ ОСЪЖДАНЕ на ответниците Г. К. Ш., Т. Н. Л., Ж. Н. Л. и Х. Н. Р., да премахнат ограда, разположена в имота на ищеца, отразена в представена скица на имот с идентификатор № ****, която е с дължина около 20 метра и изградена от метална мрежа, закрепена на бетонови колони и метални колове, разположени на около два метра един от друг, на основание чл. 109 ЗС.

В исковата молба и уточняващите я молба се твърди, че с договор № 3364-Т/03.09.2004 г. бил сключен договор, с който Държавата, представлявана от зам. Областен управител на област с административен център гр. Варна продала на *** правото на собственост върху недвижим имот – частна държавна собственост, описан в АДС № 3600/13.12.2001 г., представляваща дворно място с площ от 1340 кв.м., съставляващо имоти

с пл. №№ ***, по плана на район 29, местност „****“, ж.к. „****“, при граници на имоти: улица, скат, тупик, имот с пл. № *** (имота на ответниците преди делбата). При закупуването на имота, границата между имота на Паско Гигов и имота с пл. № 1738 била по линията на т.нар. дворищна регулация, по плана на местност „Вилите“, одобрен със Заповед № 2851/13.05.1958 г. През 2007 г. със Заповед на зам. кмета на община Варна № 284/07.07.2007 г. бил одобрен ПУП-ПРЗ за имота на ***, описан по-горе, който образувал УПИ *** площ от 1560 кв.м. с придадени части от общински имот. За придаваемите по регулация 220 кв.м. ид.ч. бил издаден АОС № 4912/25.06.2008 г. с отбелязване в акта, че имотът съгласно скица на АГКК представлява ПИ № *** с площ от 1585 кв.м. В последствие бил издаден друг АОС за същия имот за притежаваните от Община Варна идеални части № 6967/04.05.2012 г., от който се установявало, че същите са 209/1549 кв.м. На 06.05.2008 г. П*** починал, като негови наследници останали съпругата му *** и синовете му ***. На 19.07.2011 г. с нотариален акт за замяна на недвижим имот с движима вещ Динко Паско Гигов прехвърлил на търговско дружество „****“ придобитите от него по наследяване 223.33 кв.м. ид.ч. от имот с ид. №****, идентичен с дворното място закупено от Паско Гигов с площ 1340 кв.м, съставляващо имоти с пл. №№ *** по плана на район 29, местност „****“. По силата на договор за прекратяване на съсобственост, вписан в Служба по вписванията – Варна на 24.08.2012 г. „Х***“ закупило от община Варна 209/1549 кв.м. ид.ч., които били придаваеми по регулация към ПИ с ид. № ****. Към този момент площта на имота била ****кв.м. На 13.08.2013 г. с нотариален акт за покупко-продажба на идеална част от недвижим имот Иванка Гигова продала на „****“ ОООД, представлявано от управителя ***само 30% ид.ч., равняващи се на 464.70 кв.м. ид.ч. от придобитите от нея по наследяване общо 893.31 кв.м. ид.ч. от имот с ид. № *** а с нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот от 30.06.2016 г. Иванка Динева Гигова продала на „****“ ООД останалата част от придобитите от нея по наследство 893.31 кв.м. ид.ч. от имот с ид. № ***, равняващи се на 428.61 кв.м. На 07.03.2016 г. в Служба по вписванията – Варна бил вписан нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот, с който **** продал на „****“ ЕООД, представлявано от управителя С*** 99% ид.ч. от собствените си придобити по наследство 223.33 кв.м. ид.ч. от имот с ид. № ****. Със същият нотариален акт „****“ ЕООД продал на „***само 464.70 кв.м. от същия имот и на „****“ ЕООД останалите 428.61 кв.м. ид.ч. от имота. Към този момент имот с ид. № ***бил съсобствен между ****/2.23 кв./, **** ЕООД /432.36 кв.м./, „****“ ЕООД /649.71 кв.м./ и „****“ ЕООД /464.70 кв.м/ - общо 1549 кв.м. На 08.01.2018 г. с нотариален акт за доброволна делба на недвижим имот била извършена доброволна делба на имот с ид. № ****, като същият бил разделен на три имота: 1. ПИ с ид. № ***с площ от 400 кв.м., 2. ПИ с ид. № ***с площ от 389 кв.м. и 3. ПИ с ид. № ***с площ от 759 кв.м. Със същият нотариален акт била прекратена съсобствеността, като *** и**** станали собственици на ПИ с ид. № ****при квоти 1.00 кв.м. за *** и 388.00 кв.м. за „****“ ЕООД. С нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот от 22.02.2018 г. *** и „****“ ЕООД продали на *** идеалните си части от ПИ с ид.№ ***и ищцовото дружество станало собственик на имота. Ответниците били собственици на съседни имоти с ид. № ****собственост на Г. К. Ш. и имот с ид. № ****– собственост на наследниците на Н. Т. Л. и Ж. Т. Л., образувани след извършване на доброволна делба през 1997 г. от имот пл. № ***по плана на гр. ***, целият с площ от 1200 кв.м. по скица към 1997 г., а по предходен нотариален акт – 1300 кв.м. Ищецът твърди, че от закупуване на имота от Държавата, *** владял имота по границата /вътрешната му регулационна линия/ с имота на ответниците, който тогава бил с пл. № 1738 и била по линията на действащата дворищна регулация по плана на местност „****“, одобрен със Заповед № 2851/ 13.05.1958 г. През 2007 г. бил одобрен ПУП-ПРЗ за имота на *** като площта която той владял и ползвал била отразена като 1560 кв.м. Този ПУП-ПРЗ бил в сила към момента на предявяване на искове, като границите на имотите на ответниците продължавала да бъде по линията на дворищната регулация – границата съвпадала с тези по предшествващия регулационен план. След смъртта на *** през 2008 г. наследниците му установили, че между ПИ с ид. № ****и ПИ с ид.№№ ***произволно и без тяхно знание и съгласие е поставена нестабилна тЕ. ограда, разположена навътре в техния имот, а не на границата, която не отговаряла нито на

действащия ПУП-ПРЗ, нито на дворищната регулация. При справка в Кадастралната карта на гр. Варна било установено, че границите на имотите са отразени по тази ограда, която очевидно била поставена от ответниците. Проведени били множество разговори с тях относно местоположението на границите между имотите, но същите останали безрезултатни. *** изпратил нотариална покана до ответниците, получена от тях на 11.10.2013 г., като от отговора по същата станало ясно, че няма как да бъде постигнато доброволно уреждане на спора. Преди и след тази покана също били предприемани действия пред СГКК – Варна за изменение на КК и КР във връзка с отстраняване на допуснатата грешка в отразяване на границата между имотите в КК. Поради действията на ответниците, ищцовото дружество търпяло неудобства и загуби от невъзможността да използват завзетата част от имота и пораждало правен интерес от предявяване на процесните искове.

В срока по чл. 131 от ГПК не е постъпил отговор от ответниците Т. Н. Л., Ж. Н. Л. и Х. Н. Р.. В съдебно заседание ответницата Х. Р. оспорва исковете. Твърди, че със съгласието на пратодателите на ищцовото дружество е отредена пътека за достъп до нейния имот.

Ответникът Г. К. Ш. е подал отговор на исквата молба с срока по чл. 131 ГПК, с който оспорва твърденията в исквата молба и моли за отхвърляне на предявените срещу него искове. Твърди, че съгласно нотариален акт от 30.07.1997 г. родителите му дарили притежаваните от тях $\frac{1}{2}$ ид.ч. от имот – дворно място с пл. № ***, целият с площ от 1300 кв.м. На 12.11.1997 г. била извършена доброволна делба на имот с пл. № **** между ответника от една страна и Н. Т. Л. и Ж. Т. Л. от друга страна. Ответникът Г. Ш. получил в дял и станал изключителен собственик на новообразуван имот с пл. № 1738 и площ 650 кв.м., идентичен с ПИ с ид. № **** по КККР, одобрени със Заповед РД-18-73/23.06.2008 г. на изп. директор на АГКК, с площ от 646 кв.м., който имот владеел непрекъснато и към датата на подаване на отговора. Оспорват се твърденията в исквата молба, че ответниците произволно и без знанието и съгласието на наследниците на **** са поставили нестабилна тЕ. ограда в техния имот. Между наследниците на **** и търговски дружества, на които са еднолични собственици в периода от 2011 г. до 2016 г. били извършени редица разпоредителни сделки, касаещи собствеността на идеални части от ПИ с ид. № ***, като на 08.01.2018 г. била извършена доброволна делба на имота. По силата на този договори възникнали три нови имота, като сборът от площта на същите бил точно 1548 кв.м. и съответствал на площта посочена в нотариалните актове на наследниците на ***. При действително навлизане от страна на ответниците в имота на ищеца, то площта отразена в съответната скица нямало да отговаря на придобитата и отразена в съответния нотариален акт и щяло да бъде значително по-малко. В условията на евентуалност се въвежда възражение за придобиване на процесната реална част по давност. Ответникът твърди, че владее имота в периода след 1997 г. и редовно заплаща дължимите данъци, такси и разноски. Моли за отхвърляне на иска и присъждане на сторените от него разноски, прави искания по доказателствата.

В съдебно заседание ищецът, чрез процесуалните си представители, поддържа исковете. Представя писмена защита по съществото на спора.

В съдебно заседание ответниците Т. Л. и Ж. Л. не се явяват. Ответниците Г. К. Ш. и Х. Р., чрез процесуалните си представители, поддържат становищата си. Представят писмена защита по съществото на спора.

Настоящият състав на съда, въз основа на твърденията и възраженията на страните, с оглед събраните по делото доказателства и по вътрешно убеждение, формира следните *фактически изводи*:

От Нотариален акт за дарение на недвижим имот № **** г. на нотариус към ВРС /л. 44/ се установява, че ***Т.а Ш.а и ***Г. Ш. даряват на своя син Г. К. Ш. южната част от жилищна сграда, наооляща се в гр. В****, заедно с $\frac{1}{2}$ ид.ч. от дворното място, в което е построена сградата, цялото с площ от 1300 кв.м. по нотариален акт и 1200 кв.м. по скица, представляващо имот с пл. № ****, при граници от две страни път, имоти пл. № № ****.

От Договор за доброволна делба на съсобствен имот от 12.11.1997 г. /л. 45 и л. 209/ се

установява, че Г. К. Ш. получава в дял дворище с пл.№**** с площ 650 кв.м., находящо се в ***, при граници: север-втори дял, изток-дворище пл.№ ***-а и ****, юг-път, на запад пътека с ширина 2 м. за преминаване към втори дял със запазено право на ползване на ****. Та Ш.а и Костадин Г. Ш.. Н. Т. Л. и Ж. Т. Л. получават в общ дял и стават собственици на дворище с пл.№ 1738-а и 1738-б, с площ 650 кв.м., находящо се в гр. В***, при граници север-път, и дворище с пл.№ ***, изток-дворище пл.№ ***, юг-първи дял, дворище пл.№ **** и на запад – дворище пл.№ ***. Приложени са експертиза и скица /л. 46-47/.

От Договор № 3364-Т/03.09.2004 г. /л. 10/ се установява, че между Държавата и *** на основание чл. 44 ЗДС и заповед на Областния управител е сключен договор за покупко-продажба, с който на последния е прехвърлено правото на собственост върху недвижим имот – частна държавна собственост, представляващ дворно място с площ 1 340 кв.м., съставляващо имоти пл.№№ ***, по плана на р-н ****, при граници на имота: улица, скат, тупик, имот пл.№ ***. В тази връзка е представена и Заповед № РД-1-8500/40/24.06.2004 г. на ОУ на обл. Варна /л. 12/, с която е определен *** за купувач на правото на собственост.

Представени са документи във връзка с изработване на ПУП за м. „*****“ /л. 48-56/

От Споразумение с нотариална заверка на подписите на 14.01.2005 г. от нотариус *** /л. 213/ се установява, че****, Ж. Т. Л. и Н. Т. Л. са се споразумели границата между имоти с пл.№ 1*** се променя по следния начин: В южния край по протежение на улицата *** отстъпва от границата по действащия кадастрален план 2.55 м. на запад, а в северния край Ж. Т. Л. и Н. Т. Л. отстъпват 1.15 м. на изток, като се осигурява и подход от 2.5 м. от северната уличка. **** отстъпва общо 67.7 кв.м. от собствения си имот, в полза на Ж. Т. Л. и Н. Т. Л., а те отстъпват 6.3 кв.м. от техните имоти в полза на ***. За отстъпените квадратури няма да се заплаща. По така описаната граница да се извърши поправка в кадастралния план, като декларират, че няма да имат възражения. При разработване на ПУП на съответните имоти регулационната линия да мине по така определ.та кадастрална граница, като няма да имат претенции по отношение на бъдещото застрояване, което ще отговаря на изискванията на нормативната уредба. *** декларира, че няма да има претенции по отношение на водопровода, който преминава през имота му.

От Акт № ***. за частна общинска собственост /л. 13/ се установява, че на основание §42 от ПЗР на ЗИД на ЗОС е актуван УПИ ХХ****с площ 220 кв.м. ид.ч. от целият с площ 1 560 кв.м., находящ се в гр. *** с граници улица, имот – „Училище за слепи деца“, ул. „*****“, улица. Като съсобственик е вписан *** притежаващ земя с площ 1 340 кв.м.

От Удостоверение за наследници, издадено от Община Варна на 18.02.2011 г. /л. 18/ се установява, че*** е починал на 06.05.2008 г. и е оставил като наследници съпругата си *** и синовете си****

От Нотариален акт за замяна на недвижим имот с движима вещ № ***/л. 24/ на нотариус *** се установява, че *** е прехвърлил на „***Д правото на собственост върху 223.33 кв.м. идеални части от поземлен имот с идентификатор ***, целият с площ 1585 кв.м., срещу автоматична пералня „Аристон“.

От Декларация с удостоверени от нотариус подписи на 20.07.2011 г. /л. 19/ се установява, че И***** като съсобственици в ПИ с идентификатор ***, целият с площ 1585 кв.м., са дали съгласието си на съсобственика им „*****“ ЕООД да закупи останалите идеални части от съсобственика Община Варна в поземления имот.

От Акт №****за частна общинска собственост /л. 17/ се установява, че на основание чл. 59, ал. 1 ЗОС е актуван ПИ с идентификатор **** с площ 209/1549 кв.м. ид.ч., находящ се в гр. Варна, м-ст „***, ПИ с идентификатор ***, с граници ПИ с идентификатори *** Като съсобственик е вписана Иванка Динева Гилова притежаваща 893.33/1549 кв.м. ид.ч.

От Договор за прекратяване на съсобственост, вписан с вх.рег.№ *** /л. 14/ на основание чл. 36, ал. 1, т. 2 ЗОС, се установява, че Община Варна продава на ***поземлен имот с идентификатор ****с площ 209/1549 кв.м. ид.ч., при граници на имота: ПИ с идентификатори 1***, за който имот е съставен АЧОС №****

От Нотариален акт за покупко-продажба на идеална част от недвижим имот № **** г. на нотариус *** /л. 22/ се установява, че *** е продала на „****“ ООД само 30% идеални части равняващи се на 464.70 кв.м. ид.ч. от поземлен имот с идентификатор ****, целият с площ 1 549 кв.м.

От Нотариална покана № **** на нотариус **** /л. 37/ се установява, че до Н. Т. Л., Ж. Т. Л. и **** Т.а Ш.а е отправена покана от ****, лично и като управител на „****“ ЕООД, „****“ ЕООД, за доброволно разрешаване на възникналия имотен спор за кадастралната граница.

От Отговор на нотариална покана от 15.10.2013 г. /л. 38/ от Н. Т. Л., Ж. Т. Л. и *** Т.а Н., се установява, че изразяват несъгласие с посочените факти в поканата и че границите на имотите са съобразно документите за собственост.

От Нотариален акт за покупко-продажба на идеална част от недвижим имот № 182, т. I, рег. № 4219, дело № 164 от 30.06.2014 г. на нотариус **** ***/л. 25/ се установява, че *** е продала на съсобственика си „****“ ООД остатъкът от притежаваните от нея идеални части от недвижим имот, придобит чрез покупко-продажба и наследство от съпруга ѝ ***, представляващи 27.67 % ид.ч., равняващи се на 428.61 кв.м. ид.ч. от поземлен имот с идентификатор **** целият с площ 1549 кв.м.

От Нотариален акт за покупко-продажба на идеални части от недвижим имот № ****, дело № **** от 07.03.2016 г. /л. 27/ на нотариус **** се установява, че **** е продал на „****“ 99% ид.ч. от собствените си 223,33 кв.м. ид.ч. придобити по наследство от наследодателя си Паско Светозаров Гигов от поземлен имот с идентификатор ***, целият с площ 1549 кв.м. „****“ ЕООД продава на *** 464,70 кв.м. идеални части от поземлен имот с идентификатор **** целият с площ 1549 кв.м., с изключение на съществуващата в имота сграда с идентификатор *** „****“ ЕООД продава на „****“ ЕООД 428,61 кв.м. ид.ч. от поземлен имот с идентификатор ***, целият с площ 1549 кв.м., с изключение на съществуващата в имота сграда с идентификатор ***.

От Нотариален акт за доброволна делба на недвижим имот № **** г. на нотариус *** /л. 30/, се установява, че ****, „****“ ЕООД, ***, „****“ ЕООД и ****, са заявили, че са съсобственици при квоти – 2.23 кв.м. ид.ч. за Светозар Пасков Гигов, 432.36 кв.м. ид.ч. за „****“ 649.71 кв.м. ид.ч. за „РЕЙНЪРС“ ЕООД и 464.70 кв.м. ид.ч. за **** от поземлен имот с идентификатор ****, целият с площ 1549 кв.м. На основание скица проект са нанесени нови обекти с проектни идентификатори **** с площ 400 кв.м., **** с площ 389 кв.м. и **** с площ 759 кв.м. С този договор се прекратява съсобствеността върху имот с идентификатор **** като *** и **** получават в дял и стават съсобственици при квоти 1 кв.м. за първия и 399 кв.м. за втория от недвижим имот с идентификатор ****. **** получават в дял и стават съсобственици при квоти 1 кв.м. за първия и 388 кв.м. за втория от недвижим имот с идентификатор ****. **** и „****“ ЕООД получават в дял и стават съсобственици при квоти 0.23 кв.м. за първия и 758,77 кв.м. за втория от недвижим имот с идентификатор ****. Съществуващите в имот с идентификатор **** две сгради не са предмет на настоящия договор за делба.

От Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № ****. на нотариус ****/л. 32/ се установява, че *** продава на *** самостоятелен обект в сграда с идентификатор ****, както и 17,40 кв.м. ид.ч. от дворното място представляващо ПИ с идентификатор ****, с обща площ 215 кв.м. Със същият нотариален акт „****“ ЕООД продава на „****“ 0.279 ид.ч. от посочените самостоятелни обекти в сграда с идентификатор ****. **** и „****“ ЕООД продават на „****“ ЕООД 1.00 кв.м. ид.ч. и 388 кв.м. ид.ч. от поземлен имот с идентификатор ****, целият с площ 399 кв.м.

Представен е проект за изменение на КК и КР за поземлени имоти с идентификатори 1 **** от 08.2019 г. /л. 57-62/

Представени са писма от АГКК-Варна от 10.2019 г. и 02.2020 г. до ****/л. 40-42/ от които се установява, че му е отказана услуга по промяна на кадастралната карта за имоти ****/стар/, **** и ***, доколкото е налице противопоставяне от заинтересовани лица.

От представеното Удостоверение за наследници от 09.08.2021 г. /л. 84/ се установява, че Н. Т. Л. е починал на 22.06.2018 г. и е оставил като наследници съпругата му Е. ****Л.а /починала на 07.02.2021 г./ и децата му Т. Н. Л., Ж. Н. Л. и Х. Н. Р..

От приетите по делото съдебно-техническа експертиза и допълнителна съдебно-техническа експертиза на вещото лице инж. В. А. се установява, че общите граници между процесните имоти по КП от 1958 г. върху който е нанесена делбата на ПИ 1738 от 1997 г. не съвпадат с тези по КК. Съществуващите на място огради от геодезическото заснемане, касаещи процесните имоти, съвпадат с границите по КК. Процесните имоти в рамките на извършеното геодезическо заснемане се владеят като изобразени по КК, а не по предходния КП, в който е нанесена делбата от 1997 г. на ответниците. В началото откъм улицата е разположена метална врата и навътре тЕ. мрежа на бетонови колове, ограничаваща пътеката и процесните имоти. Местоположението на тази пътека съответства на границите по кадастралната карта. Площта от УПИ *** кв. 5 (респективно от имоти **** по КП от 1958 г.), владееща от ответниците, е в размер на 54 кв.м. Площта на имот пл.№ 1738 по плана на гр. Варна през 1997 г. е била 1560 кв.м. След разделянето му на две се обособяват два ПИ с пл.№ ****с площ 805 кв.м. и ****с площ 655 кв.м., които графически са отчетени от КП от 1958 г. Няма придаваеми места между процесните имоти. Границата по споразумението от 2005 г. съвпада с материализираната на място, както и с границата по действащата кадастрална карта. В съдебно заседание вещото лице уточнява, че имотите 1738а и 1738б са по-големи отколкото на делбата и са различни. Имот 1738 от КП 1958 г. се състои от два имота 393 и 394 от действащата кадастрална карта.

От разпита на допуснатия по делото свидетел**** се установява, че е бил собственик на парцела, за която граница се води делото. Има имот в сградата в парцел с идентификатор ***и от там вижда границите и пътеката. Бил е собственик на парцела по наследство от баща му и е строил там. След като е поискал да строи около 2009 г. е установил, че границата не е където трябва и съседите са навлезли в неговия парцел. Не може да каже кога е била изградена оградата. Днес научава, че е имало споразумение за пътеката. Не знае дали е имало спорове с баща му за оградата.

От разпита на допуснатата по делото свидетелка **** се установява, че е съсед на процесните имоти. Познава ответниците по делото от 1955 г. Пътеката между ответниците е правена от Ж. преди 12-15 години. Нейният имот е с номер 399. Знае, че ****, Ж. и Н. имат споразумение за процесната пътека. Ако същата бъде затворена съседите няма да имат достъп до имота си. Тази пътека е правена от Н., който е слагал плочки и ограда. Познава Паско Гигов откакто е купил мястото и е построил къща. Преди това мястото е било държавно и е било отчуждено за училище.

От разпита на допуснатия по делото свидетел **** се установява, че не познава ищеца, но познава ответниците от дълги години. Познава имотите от 40-50 години. Знае, че двамата братя и сестрата са правили делба 1997 г., с която са си разпределили общия имот. От западната страна границата е била два метра широка, а към момента била около един метър. Имало е изградена мрежеста ограда, по договорка със стария ***. Ответниците се съгласили да отстъпят тази граница, за да стане пътеката по-тясна. Оградата е изградена някъде около 2004-2005 г., след споразумението и оттогава не е местена. Преди това не е имало нищо построено в мястото на ищеца.

Въз основа на горната фактическа установеност, настоящият състав на съда формира следните правни изводи:

Предявени са обективно кумулативно съединени петиторни иски за приемане за установено, че ищецът е собственик на реални части от два недвижими имота, осъждане на ответниците да му предадат владението върху тези реални части и за осъждане на ответниците да премахнат изградена ограда, на основание чл. 108 ЗС и чл. 109 ЗС.

Съобразно разпредЕ.та в процеса доказателствена тежест ищецът е следвало да докаже твърденията си, че процесните реални части са част от неговия имот, респ. от У***,

кв. 5 по плана на кв. „***“ –

, гр. Варна, съгласно ПУП – ПРЗ одобрен със Заповед № Г -284/07.08.2007 г. на зам. кмет на община Варна, както и че реалните части се владеят от ответниците без основание. В тежест на ищеца е било да докаже също твърденията си, че в периода след смъртта на ***, настъпила на 06.05.2008 г., ответниците са поставили нестабилна тЕ. ограда без знанието и съгласието на наследниците на ***като по този начин са започнали да упражняват фактическа власт върху процесните реални части. В тежест на ответника Г. Ш. е било да докаже твърденията си, че е собственик на процесната реална част от имот с ид. № * по силата на договор за дарение и 30.07.1997 г. и договор за доброволна делба от 12.11.1997 г., респективно отразената в КК на гр. Варна граница между имота на ищеца и тези на ответниците съответства на притежаваното от тях право на собственост. В тежест на същия ответник е било да докаже и наведеното в условията на евентуалност придобивно основание, включително осъществяваното постоянно, непрекъсвано, спокойно, явно и несъмнено владение върху процесната реална част от имот с ид. № ****.

Съгласно разпоредбата на чл. 108 ЗС собственикът може да иска своята вещ от всяко лице, което я владее или държи без да има основание за това.

След анализа на събраните по делото доказателства, и след запознаване със становищата на страните, настоящият състав достига до извода, че между тях няма спор по отношение на възникването и преминаването на собствеността върху всеки от имотите в резултат на транслативните сделки, които са били сключени. Спорът се изразява в това дали правилно са били отразени общите граници между имотите в съответствие с правата върху собствеността. Отговорът на този въпрос зависи от заключението на вещото лице по отношение на това как са отразени имотите в кадастралния план и последващата кадастрална карта, дали е налице идентичност по документите за собственост и със заснетото на място, дали не са налице никакви други валидни договорки между страните или настъпили факти (изтекла придобивна давност), които да са дали отражение върху собствеността.

При проследяване на по-горе описаните сделки по отношение правата на ищеца се установява, че същият е придобил собствеността и е едноличен собственик на поземлен имот с идентификатор ***с площ от 389 кв.м. (част от стар имот с пл.№ 1747 със стар идентификатор преди разбиването му на три по малки имота – *****) Този факт не се оспорва от ответниците и се установява от множеството представени нотариални актове (последният от които от 2018 г.), поради което и съдът няма да проследява подробно преминаването на собствеността върху ищеца, доколкото това е описано във фактическата страна на настоящото решение. Същевременно правата на ответниците произтичат от договор за доброволна делба от 1997 г., с който окончателно е разделен имот с пл.№ 1738 на два имота, които са отразени като имоти с идентификатори №№ ****(стар имот с пл.№ ****и пл.№ ****, впоследствие отразен в КП като имот с пл.№ ****) и ****(стар имот пл.№ 1738, впоследствие отразен в КП като имот с пл.№ 1738а). Спорът между страните е по отношение на това докъде се простират границите на тези имоти, а не дали някоя от страните е придобила собственост на твърдяното основание. В тази връзка следва да се извърши проследяването на собствеността и правилното ѝ отразяване в градоустроения план.

Още от нотариалния акт от 1997 г., с който на ответника Г. Ш. му е дарена южната част от жилищна сграда, ведно с ½ ид..ч от дворното място, се установява, че същото е с площ 1300 кв.м. по нотариален акт, но по скица е с площ 1200 кв.м. Извършената след това делба от същата година използва за база площта от 1300 кв.м. Вещото лице инж. А. в настоящото дело е констатирал разминаване в площите, като е посочил, че площта на имот пл.№ ***през 1997 г. е била 1560 кв.м. (отчетена графически от КП от 1958 г.), като след разделянето на имота след делбата през 1997 г. площта на имот 1738а е била 805 кв.м., а имот ***е била 655 кв.м., която промяна е била нанесена в КП от 1958 г. Всъщност, още от КП от 1958 г., както и в актуалната кадастрална карта, в южната част е бил записан имот с пл.№ ****, който понастоящем отговаря на ПИ с идентификатор № ****, който не е предмет

на настоящото производство. Вероятно вещото лице е включило неговата площ към площта на имота ***, за да се формира площта от 1560 кв.м. а не 1300 кв.м. В случая това е без особено значение за настоящия спор.

С договорът за доброволна делба е предвидена на запад пътека с ширина 2 м. за преминаване към втори дял със запазено право на ползване на ****Т.а Ш.а и ****Г. Ш.. Границите на тази пътека се виждат ясно на скицата на вещото лице на л. 47, както и последващото ѝ отразяване в КП от 1958 г. /например на л. 48/.

Впоследствие самата пътека е била разширена, някъде около 2004-2005 г., когато е построена и процесната ограда, за които факти може да се съди от свидетелските показания и представеното по делото споразумение от 2005 г. Свидетелските показания и комбинираната скица на вещото лице на л. 256, която изобразява съвпадението на заснетото на място и уговорките в споразумението, правят вероятно твърдението, че на място е изпълнено уговореното между съседите по отношение на отстъпените квадратни метри от всеки имот, за да се обособи пътеката в настоящия ѝ вид и да бъде построена оградата. Заснетото на място отговаря и на действащата кадастрална карта, което е логично, доколкото същата е изготвена на база на данни, които са набрани чрез геодезически измервания и изчисления. В този смисъл и от заключението на вещото лице се установява, че измереното на място отговаря на отразеното в кадастралната карта, но не отговаря на границите на имотите на ответниците съобразно предходния кадастрален план, което внася съмнение относно правото им на собственост по отношение на границата с имота на ищеца, която е и спорната част в настоящото производство.

След придобиването на имот 1746 и 1747 от Държавата през 2004 г. Паско Гигов през 2005 г. е сключил споразумение със съседите (собствениците на имот пл.№ 17386) Ж. Т. Л. и Н. Т. Л. (бащата на Т. Н. Л., Ж. Н. Л. и Х. Н. Р.– част от ответниците по делото) Волята на страните по споразумението е описана подробно от съда във фактическата обстановка. Следва да се възприеме становището, че страните са били наясно с реалните им граници на собственост, но са пожелали да преуредят собствеността си. Праводателят на ищеца (****) се е съгласил да отстъпи общо 67,7 кв.м. от имота си в полза на Ж. Т. Л. и Н. Т. Л., а те да му отстъпят 6.3 кв.м. от техния имот. Съгласили са се да се извърши поправка в кадастралния план. Споразумението е изпълнено на място чрез поставянето на процесната ограда и обособяването на пътеката в настоящия ѝ вид, като тези граници са отразени и в актуалната кадастрална карта, макар и да не е ясно как точно е станало това и на база на какви данни.

В случая самото споразумение, макар и да обвързва валдино страните по него и техните правоприменици, няма за последица прехвърляне на собственост, доколкото не е сключено в надлежната за това форма. Разпоредбата на чл. 15, ал. 3 ЗУТ допуска границите на урегулирани поземлени имоти да се променят с план за регулация само със съгласието на собствениците им, изразено със заявление и предварителен договор за прехвърляне на собственост с нотариално заверени подписи. В случая, обаче, имоти 393 и 394 не са урегулирани, доколкото спрямо тях не е влязъл в сила ПУП-ПРЗ, което е видно от комбинираната скица на вещото лице по делото. Дори и да бяха урегулирани, за да настъпи изменение в границите им следва да бъде сключен предварителен договор с нотариална заверка на подписите между собствениците (например за сключване на окончателен договор за замяна), което не е сторено, доколкото процесното споразумение няма необходимото съдържание за това. Също така, няма и данни за подадено заявление за промяна на границите и за произнасяне на СГКК в тази връзка. Процесното споразумение няма правно обвързващо действие с последица прехвърляне правото на собственост на уговорените в него реални части от имотите.

Споразумението, обаче, може да служи като индикация за промяна намерението за своеене на съответните реални части, което намерение ясно е изразено чрез построяването на оградата и отразяването на място на границите, за които страните са се разбрали в него. Въпреки това ответниците Т. Н. Л., Ж. Н. Л. и Х. Н. Р. не са релевирали своевременно в срока за отговор на исковата молба възражение за изтекла в тяхна ползва придобивна давност, поради което и това тяхно право е преклудирано. Съдът не следва да се произнася

по този въпрос.

Що се отнася на релевираното от ответника Г. К. Ш. възражение за придобивна давност, то същото е своевременно заявено и се явява основателно. С построяването на оградата около 2004-2005 г. ясно е заявено намерението на съседите по отношение на границите на имотите и изпълнението на сключеното споразумение. В тази връзка и ответникът е осъществил фактическа власт върху процесната реална част от 22 кв.м. към неговия имот, на изток от тази ограда. До датата на предявяване на настоящия иск (2021 г.) е изтекъл предвидения в Закона за собствеността десетгодишен давностен срок за осъществяване на недобросъвестно владение. Доколкото имотите не са урегулирани, то не е и налице забрана по ЗУТ за придобиването по давност на реални части от тях.

Съгласно чл. 68 ЗС владението е упражняване на фактическа власт върху вещь, която владелецът държи, лично или чрез друго, като своя. Според правната теория и съдебната практика владението има два основни признака – обективен и субективен, както и няколко допълнителни признака – същото да е постоянно, непрекъснато, несъмнено, спокойно, явно. Обективният елемент се изразява в това лицето да е упражнявало фактическа власт над вещта, а субективният елемент изисква това да е било с намерение за своеене, а именно с действия, които предполагат, че владелецът счита вещта за своя, които фактически запълват съдържанието на правомощията на собственика. В Решение № 262/01.11.2012 г. по гр.д. № 439/2012 г., II г.о. на ВКС се приема, че при наличието на спор съдът следва да постави на страните въпроси чрез какви действия е упражнявана фактическата власт и да формира изводи дали извършените действия по упражняване на фактическа власт са разкривали намерението за своеене по начин, то да може да стане достояние на заинтересованите лица, като отчита предназначението на имота и конкретните твърдения за действията чрез които е осъществявана фактическата власт, т.е. дали последните имат постоянен или сезонен характер.

Също така посочените допълнителни признаци на владението са били изрично законово регламентирани в ЗИСС и макар да не са възпроизведени в действащия ЗС, същите определят наличието на обективния и субективния елемент на владението и следва да бъдат доказани при наличие на оспорване.

Постоянното осъществяване на владение изисква фактическата власт върху вещь и държането ѝ като своя да нямат случаен характер, а да са израз на воля, трайно да се държи вещь по начин препятстващ евентуалното владение на други лица. Постоянното владение не означава, че фактическата власт се осъществява във всеки един момент. Достатъчно владелецът да е в състояние във всеки момент когато пожелае да може да реализира владелческата си власт съобразно предназначението на вещьта. Несъмненото владение изисква да няма съмнение, че владелецът държи вещьта, като и за това, че я държи за себе си. В практиката се приема, че когато имотът е изцяло чужд, не е нужно лицето, което е установило фактическа власт върху имота без да има основание за това, да демонстрира промяна в намерението за своеене по отношение на собственика, тъй като в този случай от момента на установяване на фактическата власт тя има характер на владение, а не на държане. Тогава достатъчно за придобиването на имота по давност е владението да е явно, необезпокоявано и непрекъснато и да е упражнявано в предвидения от закона срок /Решение № 262 от 29.11.2011 г. по гр.д. № 342 от 2011 г., II г.о. на ВКС/. Спокойно е владението, което не е установено с насилие. Явно е владението, когато фактическата власт се упражнява така, че всеки заинтересован да може да научи за това; да не е установена по скрит начин, тайно от предишния владелец.

Съобразявайки горното и след преценка на доказателствата по делото съдът намира, че в настоящия процес ответникът Г. К. Ш. доказва, че е придобил собствеността върху процесната реална част с изтичането в негова полза десетгодишна придобивна давност. Владението е било постоянно, непрекъснато (оградата не е била местена от поставянето ѝ през 2004 г.) и несъмнено (всички съседи са знаели за споразумението, което не поставя под съмнение намерението за своеене), спокойно (не е установено с насилие) и явно (всяко лице при посещение на място на имота би могло да установи това). Действително е налице

отправена покана от праводателите на ищеца за уреждане на границата, но за да се счита владението за прекъснато следва да бъде предявен иск за защита на собствеността.

В ТР 4/2012 г., ОСГК на ВКС се приема, че позоваването не е елемент от фактическия състав на придобивното основание по чл. 79 ЗС, а процесуално средство за защита на материалноправните последици на давността, зачитани към момента на изтичане на законния срок. За да може да се позове на давност съответното лице трябва към момента на позоваването да е във владение на имота, т.е. владението му да не е прекъснато за повече от шест месеца преди позоваването. Според теорията на владението, ако същото е прекъснато за повече от шест месеца се заличават правните последици на изтеклия до момента давностен срок.

В настоящия случай ответникът се позовава на давността с отговора на исковата молба по делото. До този момент не се установи по делото владението да е било прекъсвано за повече от шест месеца.

Предвид изложеното и предявеният ревандикационен иск срещу ответниците Т. Н. Л., Ж. Н. Л. и Х. Н. Р. следва да се уважи. По делото няма спор, че тази реална част се владее от тях, поради което следва да бъдат осъдени да предадат владението. Предявеният ревандикационен иск срещу ответника Г. К. Ш. следва да се отхвърли.

Що се отнася до предявения негативен иск следва да се съобрази вече изложеното в мотивите по отношение на собствеността върху реалната част. Предвид уважаването на възражението за придобиване по давност на ответника Г. Ш., то и оградата е разположена на границата между неговия имот и този на ищеца и не следва да бъде премахвана, въпреки че с настоящото решение се установява, че ищецът е собственик на реалната част от имота на ответниците, спрямо които искът по чл. 108 ЗС е уважен. Искът по чл. 109 ЗС следва да се отхвърли като неоснователен.

С оглед изхода на спора в полза на ответника Г. К. Ш. следва да бъдат присъдени сторените разноски в размер на 900 лв. за заплатено адвокатско възнаграждение, за които следва да се осъди ищецът на основание чл. 78, ал. 3 ГПК, предвид представения списък и доказателства за плащането им. По отношение на разноските на ищеца следва същите да се разделят съобразно трите предявени иска в зависимост от сторените такива и описани в представения списък на л. 262. По отхвърлените искове не следва да се присъждат разноски. Разноски следва да се присъдят само по отношение на уважения иск по чл. 108 ЗС срещу ответниците Т. Н. Л., Ж. Н. Л. и Х. Н. Р., на основание чл. 78, ал. 1 ГПК. Предвид липсата на разграничение на сторените разноски по всеки иск съдът намира за справедливо да се присъдят 1/3 от всички сторени разноски (с изключение на държавните такси), доколкото само един от трите иска е уважен. Държавната такса по иска по чл. 108 ЗС е в размер на 50 лв. и следва да се присъди изцяло. Не е направено разграничение на адвокатското възнаграждение, което е определено в общ размер, поради което и следва да се присъди 1/3 от него. В заключение в полза на ищеца се следват разноски в общ размер от 522,20 лв., определени по следната формула: $(800+20+50+23,60+80+3+40+400):3+50=522,20$ лв., за която сума следва да бъдат осъдени ответниците Т. Н. Л., Ж. Н. Л. и Х. Н. Р. В полза на адв. В. следва да бъде присъдено възнаграждение по реда на чл. 38 ЗА /л. 196/ за осъществено процесуално представителство на Х. Н. Р. по отхвърления иск по чл. 109 ЗС, което съдът определя в минимален размер от 1 000 лв., съобразно чл. 7, ал. 1, т. 4 от Наредба № 1 за МРАВ /в актуалната ѝ редакция към датата на възникване на правото на възнаграждение/ за неопцияем иск. Ищецът следва да бъде осъден да заплати това възнаграждение, на основание чл. 78, ал. 3 ГПК.

Водим от горното, съдът

РЕШИ:

ПРИЕМА ЗА УСТАНОВЕНО между страните „***“, със седалище и адрес на

управление гр. **** и Т. Н. Л., ЕГН *****, с адрес гр. Варна, ****, Ж. Н. Л., ЕГН *****, с адрес гр. Варна, ж.к. „*** и Х. Н. Р., ЕГН *****, с адрес гр. ***, че ищецът „*** е собственик на реална част от имот с идентификатор № ***, с площ от 33 кв.м., заключена между точки 1, 2, 3, 5, 7 и 9 на представената по делото комбинирана скица на вещото лице /л. 255/ и посочена приблизително от ищеца със зелен цвят на скицата на л. 86 от делото, при граници на реалната част: имоти с идентификатори №№ *** и ул. „****“, на основание чл. 108 ЗС.

ОСЪЖДА ответниците Т. Н. Л., ЕГН *****, с адрес гр. ****, Ж. Н. Л., ЕГН *****, с адрес гр. **** и Х. Н. Р., ЕГН *****, с адрес гр. Варна, **** да предадат на ищеца „Е***, със седалище и адрес на управление гр. Варна, район ***, ул. „****“ №***, владението върху реална част от имот с идентификатор № ****, с площ от 33 кв.м., правоъгълна форма, заключена между точки 1, 2, 3, 4, 5 и 7 на представената по делото комбинирана скица на вещото лице /л. 255/ и посочена приблизително от ищеца със зелен цвят на скицата на л. 86 от делото, при граници на реалната част: имоти с идентификатори №№**** и ул. „****“, на основание чл. 108 ЗС.

ОТХВЪРЛЯ иска на „**** със седалище и адрес на управление гр. В****срещу Г. К. Ш., ЕГН *****, с адрес гр. ****, за ПРИЕМАНЕ ЗА УСТАНОВЕНО, че ищецът е собственик и за ОСЪЖДАНЕТО на ответника да предаде владението върху реална част от имот с идентификатор № ***, с площ от 22 кв.м., заключена между точки 2, 6 и 7 на представената по делото комбинирана скица на вещото лице /л. 255/ и посочена приблизително от ищеца с червен цвят на скицата на л. 88 от делото, при граници на реалната част: имоти с идентификатори №№ **** и ул. „****“, на основание чл. 108 ЗС.

ОТХВЪРЛЯ иска на „***, със седалище и адрес на управление гр.****, срещу Г. К. Ш., ЕГН *****, с адрес гр. ****, Т. Н. Л., ЕГН *****, с адрес гр. Варна, **, Ж. Н. Л., ЕГН *****, с адрес гр. *** и Х. Н. Р., ЕГН *****, с адрес гр. Варна, ж.к. „***, за ОСЪЖДАНЕ на ответниците да премахнат ограда, разположена в имота на ***, отразена с точки 2, 7, 9 и 10 в представена по делото комбинирана скица на вещото лице /л. 255/, която е с дължина около 20 метра и изградена от метална мрежа, закрепена на бетонови колони и метални колове, разположени на около два метра един от друг, на основание чл. 109 ЗС.

ОСЪЖДА ****, със седалище и адрес на управление гр. ****, ДА ЗАПЛАТИ на Г. К. Ш., ЕГН *****, с адрес гр.***, сумата от **900 лв.** /деветстотин лева/, представляваща дължими разноси в производството, на основание чл. 78, ал. 3 ГПК.

ОСЪЖДА Т. Н. Л., ЕГН *****, с адрес г**** Ж. Н. Л., ЕГН *****, с адрес гр. *** и Х. Н. Р., ЕГН *****, с адрес гр. Варна, ***, ДА ЗАПЛАТЯТ на „***, със седалище и адрес на управление гр. ****, сумата от **522,20 лв.** /петстотин двадесет и два лева и двадесет стотинки/, представляваща дължими разноси в производството, на основание чл. 78, ал. 1 ГПК.

ОСЪЖДА ****с със седалище и адрес на управление гр. ***, ДА ЗАПЛАТИ на адвокат Г. В., ЕГН *****, вписана във ВАК, с адрес на кантора: гр. *** сумата от **1 000 лв.** /хиляда лева/, представляваща дължими разноси в производството, на основание чл. 78, ал. 3 ГПК, вр. чл. 38 ЗА.

РЕШЕНИЕТО може да се обжалва с въззивна жалба пред Варненски окръжен съд в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Приподписаната от съда комбинирана скица на вещото лице инж. В. А. на л. 255 от делото е неразделна част от настоящото решение.

Съдия при Районен съд – Варна: _____

