

# РЕШЕНИЕ

№ 1191

гр. Бургас, 16.11.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**ОКРЪЖЕН СЪД – БУРГАС, I ВЪЗЗИВЕН ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ,**  
в публично заседание на първи ноември през две хиляди двадесет и трета  
година в следния състав:

Председател: Мариана Г. Карастанчева

Членове: Пламена К. Г. Върбанова  
Тихомир Р. Рачев

при участието на секретаря Ани Р. Цветанова  
като разгледа докладваното от Тихомир Р. Рачев Въззивно гражданско дело  
№ 20232100501622 по описа за 2023 година

Производството е по реда на чл. 258 и сл. ГПК.

Образувано е по въззивна жалба, подадена от Е. С. А., В. Д. Д. и Е. А. К., срещу Решение № 1669 от 26.07.2023 г., постановено по гр. д. № 8196/2021 г. по описа на Районен съд – Бургас, с което на основание чл. 124, ал. 1 ГПК, вр. с чл. 54, ал. 2 ЗКИР е установено по отношение на въззивниците, че В. К. Т. е собственик на основание давностно владение, продължило за периода от 01.01.2001 г. до 24.11.2021 г., на следния недвижим имот: празно дворно място, с площ от 324 кв. м., находящо се в гр. Бургас, кв. „Сарафово“, ул. „Брацигово“ № 33-А, стар имот с пл. № 318, представляващо част от поземлен имот с идентификатор 07079.820.86 по КККР на гр. Бургас, одобрени със Заповед № РД-18-9 от 30.01.2009 г. на Изпълнителния директор на АГКК, целият с площ от 630 кв. м., при граници – ул. „Брацигово“, поземлен имот с идентификатор 07079.820.85, поземлен имот с идентификатор 07079.820.82 и останалата част от 306 кв. м. на имота, в която се намира жилищна сграда с идентификатор 07079.820.86.1, и обозначено с точки от 1 до 6 на комбинирана скица, обявена за неразделна част от решението на съда, като съдът е констатирал, че е налице непълнота в кадастралната карта на гр. Бургас, одобрена със Заповед № РД-18-9 от 30.01.2009 г. на Изпълнителния директор на АГКК, изразяваща се в липсата на заснемане на същия недвижим имот. С решението на основание чл. 537, ал. 2 от ГПК е отменен и Констативен нотариален акт за собственост на

недвижим имот № 181 от 24.10.2022 г., том \*, рег. № 2113, дело № 169/2022 г. на нотариус Станка Димова, с който въззивниците се легитимират като собственици на спорната реална част.

Ответниците в първоинстанционното производство Т. Г. С., К. Г. С. и Р. Г. Д. не са подали жалба срещу решението и не са се присъединили към жалбата на основание чл. 265, ал. 1 ГПК, поради което за тях решението е влязло в сила.

Във въззивната жалба се навеждат доводи за неправилност на първоинстанционното решение. Сочи се, че въззиваемата не е придобила по давност имота, тъй като не е демонстрирала по отношение на въззивниците, че има намерение да владее техните идеални части като свои. Въззивниците твърдят, че представените от въззиваемата квитанции за платен местен данък касаят друг имот и че всъщност само въззивниците са плащали данъка. В жалбата се излагат и съображения, че свидетелите на въззиваемата са заинтересовани, поради което не е следвало да бъдат кредитирани от съда. Сочи се, че съдът не е взел предвид свидетелката К.С., от които се установява, че имотът не е владян в продължение на 10 години. Въззивниците искат първоинстанционното решение да бъде отменено и вместо него да бъде постановено друго, с което искът да бъде отхвърлен изцяло.

Постъпил е отговор на въззивната жалба от В. К. Т., чрез пълномощника ѝ адв. Владимир Пенев. В него се поддържа, че по делото липсват доказателства за съсобственост, поради което не е нужно въззиваемата да доказва, че е демонстрирала промяна в намерението си спрямо въззивниците. Изтъква се, че чак след подаването на исковата молба през 2021 г. въззивниците са поискали издаване на констативен нотариален акт и са започнали да плащат местни данъци за процесния имот. Според въззиваемата не следва да се кредитират показанията на свидетелката С., тъй като са неправдоподобни, вътрешно противоречиви, не кореспондират с доказателствата по делото и не се основават на преки впечатления. Оспорва се твърдението на въззивниците, че свидетелите на въззиваемата са заинтересовани, както и че същата е заплащала данъци за друг имот. От съпоставката на представените по делото писмени квитанции за периода от 2011 г. до 2023 г. и издадените от Община Бургас дубликати за същия период се установявало, че заплатеният данък се отнася за един и същи имот, макар и адресът да е различен. Иска се от окръжния съд да потвърди обжалваното решение.

#### **По валидността и допустимостта на решението:**

Страните нямат оплаквания във връзка с валидността и допустимостта на решението. В съответствие със задължението си по чл. 269 ГПК обаче въззивният съд извърши служебна проверка и установи, че решението е валидно, а в обжалваната част е допустимо.

**Като прецени събраните по делото доказателства, съдът приема за установено следното от фактическа и правна страна:**

***Относно собствеността върху парцела, в който се намира спорната реална част:***

Страните не спорят, че с Нотариален акт № \*, том XVIII, дело № \*\*\*/19\*\* г. (л. 7 от първоинстанционното дело) К.И.Т. и Д.С.Т. не са прехвърлили на ищцата право на собственост върху спорната реална част. Така е защото, както е видно и от самия нотариален акт, при изповядването му не е взет предвид Договор за доброволна делба от 20.06.1974 г. (л. 50 от първоинстанционното дело), по силата на който е прекратена съсобствеността между К.И.Т. (\*\*\*\* на ищцата), Г.Т.Д., Т.Д. С. (наследодател на ответниците) и Г.Б.Д., включително парцел I-107,110. Страните са се съгласили парцел I-107,110 да бъде поставен в общ дял на Г.Т. и Г.Б.Д.. В дял на К.И.Т. е поставен парцел I-107,110 и II-110 в кв. 12. В договора страните изрично са заявили, че нямат претенции един към друг, т.е. би следвало да са уредили и сметките си по регулация (въз основа на която е възникнала съсобствеността). Не са представени документи, от които да може да се направи извод, че К.И.Т. е придобил правото на собственост върху парцел I-107,110 след делбата.

Следва да се отбележи, че с договора за делба е предвидено, че Т.Д. С. и Г.Б.Д. участват с реални части в парцел I-107,110. С Нотариален акт № \*\*\*, том I, дело № \*\*\*/19\*\* г. (л. 55 от първоинстанционното дело) Г.Б.Д. е продал само своята част от парцел I-107,110 на Т.Д.Т., Ж.Д.П., А.Х. А., С.М. А., Н.И.Ж., Р.К.Д. и Г.Р.Д.. Съгласно разпоредбата на чл. 59 ЗТСУ в тогавашната му редакция реално определени части от дворищнорегулационни парцели не могат да се придобиват чрез правни сделки. Следователно парцел I-107,110 е придобит като съсобствен между Т. Д. С. и Г.Б.Д.. Няма данни Т. Д. С. или наследниците му да са загубили собствеността върху идеални части от парцела. Представени са множество нотариални актове, които се отнасят до сделки с реалната част, продадена от Г.Б.Д.. В първа инстанция ответникът Р. Г. Д. участва в качеството си на наследник на Р.К.Д. и Г.Р., а останалите ответници – като наследници на Т. Т. Д. С.. Във въззивното производство участват само В. Д. Д., Е. А. К. и Е. С. А., които са наследници на Т. Д. С.. Следователно за останалите обикновени другари решението е влязло в сила и е излишно да се проследяват документите им за собственост.

По делото е допусната съдебно-техническа експертиза, по която са представени всички регулационни планове за спорното място. Вещото лице е изготвило и комбинирана скица (л. 137 от първоинстанционното дело).

Изготвена е допълнителна съдебно-техническа експертиза, според която имотът по дял III по договора за Доброволна делба от 1974 г., получен в общ дял от Т. Д. С. и Г.Б.Д., представлява парцел I-107,110 в кв. 12 по действащия към момента на сключване на договора кадастрален и регулационен план на с. Сарафово от 1972 г. Към заключението е приложена скица, в която върху действащата кадастрална карта на гр. Бургас, в сила от 30.01.2009 г., е нанесен парцелът. Установява се, че той попада в имоти с идентификатори 07079.820.86 и 07079.820.87. Спорната реална част обаче е заснета изцяло

като част от имот с идентификатор 07079.820.86. Вещото лице е изготвило и комбинирана скица (л. 175 от първоинстанционното дело).

***Относно възможността реална част от парцел да бъде придобита по давност:***

Пред въззивния съд страните спорят кой от тях владее спорната част от процесния имот. Преди да обсъди този въпрос, съдът следва да прецени дали е възможно спорната реална част от урегулиран парцел да бъде придобита по давност. Както бе посочено, при действието на чл. 59 ЗТСУ (в първоначалната му редакция) това е невъзможно. Едва с изменение на същата разпоредба от 25.04.2000 г. (ДВ, бр. 34 от 2000 г., в сила на 01.01.2001 г.) става допустимо реално определени части от поземлени имоти в границите на населените места да се придобиват, ако отговарят на изискванията за минимални размери за площ и лице, определени с правилника за прилагане на закона.

Според чл. 200, ал. 1 ЗУТ (обн., ДВ, бр. 1 от 02.01.2001 г., в сила от 31.03.2001 г.) реално определени части от поземлени имоти в границите на населените места и селищните образувания могат да се придобиват чрез правни сделки или по давност само ако са спазени изискванията за минималните размери по чл. 19 ЗУТ. Правилото на ал. 1 не се прилага в случаите, когато частта от поземления имот се присъединява към съседен имот при условията на чл. 17, а оставащата част отговаря на изискванията на чл. 19 или се присъединява към съседен имот.

Според чл. 19, ал. 1, т. 1 ЗУТ при урегулиране на поземлени имоти за ниско жилищно застрояване, свободно или свързано в два имота, за градовете минималните размери са: най-малко 14 м лице и 300 кв. м повърхност. Според чл. 19, ал. 5 ЗУТ при урегулиране на поземлени имоти в квартали за средно високо и високо жилищно застрояване, за ниско свързано застрояване в повече от два имота за застрояване със социални жилища или за друго специфично застрояване размерите на имотите се определят със самия подробен устройствен план, без да се спазват нормите по ал. 1.

Вещото лице по първоначалната съдебно-техническа експертиза е приело, че спорната реална част отговаря на изискванията на чл. 19, ал. 1 ЗУТ за площ. Посочило е, че е налице изключението по чл. 19, ал. 5 ЗУТ относно лицето на имота, тъй като се касае за ниско свързано застрояване. В открито съдебно заседание на 26.10.2022 г. пред първата инстанция вещото лице е заявило, че другата част от имота, в която се намира сградата, също отговаря на изискванията на закона за площ и лице.

Поради изложеното съдът приема, че по принцип спорната реална част може да бъде придобита по давност.

***Относно владението върху спорната реална част:***

По делото се съдържат достатъчно доказателства, че спорната реална част е владяна от ищцата. Св. Д. дава показания, че е живеел в съседство,

когато \*\*\*\*-та на ищцата е купил земята с къщата, т.е. от 1964 г. След това последният заживял в къщата. Свидетелят сочи, че всяко лято ищцата идва от гр. София, за да обработва поземления имот.

Според св. К. най-малко от 1982 г., когато се е нанесъл да живее в съседство, процесният имот е бил поддържан от ищцата. Помагали са ѝ \*\*\*\* и брат ѝ. Свидетелят сочи, че ищцата е посещавала имота и го е обработвала всяко лято в продължение на повече от 30 години. Най-малко от 1982 г. имотът е бил ограден с телена мрежа. Свидетелят излага, че не е виждал други хора в имота, освен ищцата и брат ѝ.

Показанията на двамата свидетели са ясни, правдоподобни и се допълват взаимно, поради което съдът ги кредитира изцяло. Не се доказва, че същите са били насрещни страни с въззиваемата по други дела, а и това не пречи показанията им да бъдат взети предвид.

Според св. С. през 2013 г., когато била канена на гости от ответниците, процесният имот се е владеел от тях. Имотът не е бил заграден с ограда. Синът на В. Д. обработвал имота, но свидетелката не го е виждала лично да прави това. В. получавала рента от Т. С. (не е ясно за кое лице става дума – \*\*\*\*-та на ищцата или ответника). Свидетелката чула от „чичо Наско“ (вероятно съпругът на В. Д.), че е получил имота от \*\*\*\* си Т.. Не знае кой е поддържал имота след 2013 г.

Според настоящия съд впечатленията на свидетелката са откъслечни, защото тя е посетила имота само през 2013 г. Освен това показанията ѝ са неясни и в по-голямата си част са преразказ на информация, която е чула от други лица. Поради това съдът не кредитира тези показания.

В хода на делото и двете страни твърдят, че са заплащали данъци и такси за измота. Ищцата е представила приходни квитанции за заплатени местни данъци за периода от 2011 до 2022 г. Посочен е имот с адрес ул. „Балкан“ (на места ул. „Брацигово“) № 29 и № 33А. Ответницата Е. А. е представила извлечение от Община Бургас (л. 211-213 от първоинстанционното дело), от което е видно, че е платила данъците и таксите за имот на ул. „Балкан“ № 33А за периода от 2017 до 2022 г.

На л. 191 от първоинстанционното дело е приложена квитанция, от която е видно, че старото име на ул. „Брацигово“ е „Балкан“.

От допълнителната експертиза се установява, че реалната част – предмет на настоящото дело, попада в имот с идентификатор 07079.820.86. От удостоверение от Община Бургас (л. 209 от първоинстанционното дело) става ясно, е адресът на този имот е ул. „Балкан“ № 33А.

От доказателствата по делото съдът не може да прецени дали адресът ул. „Балкан“ („Брацигово“) № 29 е идентичен с „ул. „Балкан“ („Брацигово“) № 33А. Независимо от това приходните квитанции и дубликатите се отнасят за едни и същи периоди, т.е. ищцата е доказала, че е плащала данъци и такси за имота в продължение на единадесет години.

Видно е, че част от данъците и таксите са плащани два пъти за един и същи имот. От удостоверението на л. 212-213 от първоинстанционното дело

може да се направи извод, че всички суми за 2017-2022 г. са платени от ответницата наведнъж на 29.09.2022 г. (в графата „номер/дата на документ“), т.е. след началото на процеса. Начислена е лихва за забава поради късното плащане. Поради това съдът намира, че ищцата е единствената, която е плащала ежегодно данъци и такси за имота. Дори хипотетично да се приеме, че не е плащала данъци, по делото има свидетелски показания, чрез които се установява упражняването на фактическа власт от ищцата.

В хода на процеса ответниците се домогват да докажат, че процесният имот не е ограден с ограда и не се обработва от ищцата. Представят сателитни снимки, с които целят да докажат липсата на ограда. Според съда не е възможно от снимки с такъв мащаб и резолюция да се прецени в имота е поставена телена ограда. Освен това вещото лице Мавродиев изрично е заявило в съдебно заседание на 26.10.2022 г., че мястото е оградено. В съдебно заседание на 15.02.2023 г. вещото лице Г. е дало показания, че в имота има ограда откъм улицата, но не си спомня каква. Посочило е, че имотът е бил тревясал и че не е забелязала трайни насаждения. Не си спомня дали в имота е имало лозе. Впечатленията на Г. явно са непълни, тъй като е била в имота по друг повод – за да изследва застрояването във връзка с възложената ѝ експертиза. Следва да се отбележи също, че е посетила имота през зимата, а свидетелите К. и Д. свидетелстват, че ищцата е обработва имота през лятото.

Нужно е да се отбележи, че част от обикновените другари на страната на ответниците (К. Г. С., Т. Г. С. и Р. Г. Д.) са признали, че ищцата владее имота, като го е заградила с ограда и го обработва. Според чл. 217 ГПК, ако фактическите твърдения на другарите относно общите факти си противоречат, съдът ги преценява във връзка с всички обстоятелства по делото. В случая съдът намира, че твърденията на обикновените другари се подкрепят от свидетелските показания на св. Д. и К., както и коментираните по-горе писмени доказателства.

За да се приеме, че ищцата е придобила имота по давност, владението ѝ трябва да е постоянно, непрекъснато, явно и спокойно. Във връзка с това настоящият състав намира следното:

Терминът „постоянно владение“ не означава осъществяване на непрекъснато фактическо въздействие. Фактическата власт може да се упражнява и чрез периодични посещения в имота, ако те сочат на намерение за своене на имота и не са прекъсвани от действия на трети лица. Владението като фактическо отношение е постоянно, когато фактическата власт върху вещта няма случаен характер, а е израз на волята и разбирането на лицето владеец, че вещта е собствена. Въпрос на фактическа преценка на съда е дали действията на владелеца имат спорадичен (случаен, спонтанен) характер или са израз на осъзнато поведение, израз на воля да се държи и запази вещта сякаш по отношение на нея владеецът има вещно право. Владението може да се упражнява и чрез друго, а не само пряко от владелеца. Вж. в този смисъл Решение № 23/20.05.2016 г. по гр.д. № 5162/2015 г. на ВКС, II г.о.

Въззивниците твърдят, че въззиваемата не е демонстрира спрямо тях, че

владее имота. По този въпрос в съдебната практика е прието, че изискване невладеещият собственик да е уведомен за намерението за своене на владелеца съществува, но само в хипотезата на съсобственост. Когато съсобственикът твърди да е придобил по давност идеалните части на останалите съсобственици, то е необходимо да демонстрира това свое намерение по отношение на тях, за да бъдат отблъснати претенциите му. Когато обаче се касае за владение върху чужд имот, при липса на заявени претенции от трети лица, упражняващият фактическата власт върху имота като свой няма и по отношение на кой да демонстрира това свое намерение да свои имота за себе. В този смисъл при липса на действия, целящи отблъскването на установеното владение, и при липса на заявени претенции за имота, фактът, че владелецът се намира в имота и го поддържа в рамките на необходимата грижа, следва да се възприеме като действия по смисъла на чл. 68, ал. 1 ЗС. Според презумпцията на чл. 69 ЗС се предполага, че упражняващият фактическата власт държи вещта за себе си, т.е. притежава качеството на владелец и то от момента на установяване на тази фактическа власт. Вж. в този смисъл Решение № 262/29.11.2011 г. по гр.д. № 342/2011 г. на ВКС, II г.о., Решение № 88/27.07.2016 г. по гр.д. № 661/2016 г. на ВКС, II г.о., Решение № 50074/05.07.2023 г. по гр.д. № 2572/2022 г. на ВКС, I г.о. и др. Точно такава е настоящата хипотеза.

Владението се квалифицира като явно, когато се осъществява чрез действия, които могат да станат достояние на трети лица, включително собственика или предишния владелец (Решение № 280/24.10.2011 г. по гр.д. № 344/2011 г. на ВКС, II г.о., Решение № 50114/20.01.2023 г. по гр.д. № 5019/2021 г. на ВКС, II г.о., и др.).

Поради всичко изложено съдът намира, че ищцата е владяла процесния имот най-малко от 31.03.2001 г., когато отпада забраната за придобиване на реални части от урегулирани имоти по давност. Тя е била недобросъвестен владелец, тъй като не е придобила имота на годно правно основание. Владението ѝ е било постоянно, непрекъснато, явно и спокойно в продължение на повече от 10 години. Същото е осъществявано по начин, който недвусмислено сочи спрямо всички трети лица, включително въззивниците, че упражнява фактическа власт върху имота с намерение за своене – заградила го е с ограда, обработва го, посещава го и др.

### ***Крайни изводи:***

Предвид тези аргументи, въззиваемата е придобила собствеността върху спорната реална част от парцел на основание чл. 79, ал. 1 ЗС, вр. с чл. 200, ал. 1 ЗУТ. Налице е сочената непълнота в кадастралната грешка, изразяваща се в липсата на заснемане на този имот. Налице е основание за отмяна на констативния акт на въззивниците, защото същият е неверен.

Предвид съвпадането на изводите на двете инстанции първоинстанционното решение следва да бъде потвърдено.

### **По разноските:**

При този изход на спора право на разноси има само въззиваемата. Същата е претендирала 3500 лв. за адвокатско възнаграждение, като е представила доказателства за заплащането му (л. 55 от първоинстанционното дело). Въззивниците са направили възражение за прекомерност на адвокатското възнаграждение.

Съгласно Наредба № 1 от 9.07.2004 г. на Висшия адвокатски съвет минималното адвокатско възнаграждение се определя за всеки иск съобразно материалния интерес (чл. 7, ал. 2 от същата наредба). В случая данъчната оценка на спорното място е 11 003,90 лв. По чл. 7, ал. 2, т. 3 минималното възнаграждение за един иск е 1300 лв. + 9 % за горницата над 10 000 лв., т.е. 1390,35 лв. Според съда делото е с правна и фактическа сложност над средната, тъй като касае спор за собственост на реална част от поземлен имот с множество представени доказателства. Поради това следва да се присъди възнаграждение в размер на 1800 лв. Над този размер претендираното възнаграждение се явява прекомерно.

Мотивиран от изложеното, на основание чл. 271, ал. 1 ГПК Бургаският окръжен съд

### **РЕШИ:**

**ПОТВЪРЖДАВА** Решение № 1669 от 26.07.2023 г., постановено по гр. д. № 8196/2021 г. по описа на Районен съд – Бургас.

**ОСЪЖДА** на основание чл. 78, ал. 3 Е. С. А., ЕГН \*\*\*\*\*, В. Д. Д., ЕГН \*\*\*\*\*, и Е. А. К., ЕГН \*\*\*\*\*, да заплатят на В. К. Т., ЕГН \*\*\*\*\*, сумата от 1800 лв. за адвокатско възнаграждение във въззивната инстанция.

Решението подлежи на обжалване с касационна жалба в едномесечен срок от връчването му на страните при условията на чл. 280, ал. 1 и 2 ГПК.

Препис от решението да се изпрати само на Е. С. А., В. Д. Д., Е. А. К. и В. К. Т., тъй като останалите обикновени другари на въззивниците не са се присъединили към въззивната жалба.

Председател: \_\_\_\_\_

Членове:

1. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_



