

# РЕШЕНИЕ

№ 29

гр. Л., 31.01.2022 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**РАЙОНЕН СЪД – Л., IX СЪСТАВ**, в публично заседание на  
тринадесети януари през две хиляди двадесет и втора година в следния  
състав:

Председател: ЦВЕТОМИРА Г. ВЕЛЧЕВА

при участието на секретаря ПЕТЯ СТ. МАРИНОВА  
като разгледа докладваното от ЦВЕТОМИРА Г. ВЕЛЧЕВА Гражданско дело  
№ 20214310100990 по описа за 2021 година

Производството по делото е образувано във връзка с постъпила молба  
от Д. СТ. Д. против М. ЯНК. Ц. за ревандикация на реална част от недвижим  
имот.

В исковата молба се твърди се, че по силата на договора за дарение,  
обективиран в нотариален акт \*\*\*\*, ищецът е собственик на новообразуван  
поземлен имот с кадастрален номер \*\*\*\* по плана на новообразуваните имоти  
на местността „Полето- Лагера“, находящ се в землището на гр. Л., одобрен  
със Заповед № 379 от 30.06.2008 г. на Областния управител на Област Л., с  
площ от 1 099 кв. м., с начин на трайно ползване – посевни площи, вид на  
територията – за селско стопанство, четвърта категория, при граници имоти  
№ ра \*\*\*\*. Твърди се, че ответникът е завладял реална част от имота му с  
площ от 754 кв. м., заключена между границите на имоти № ра \*\*\*\* и \*\*\*\*,  
дери и път, като я е заградил и фактически приобшил към имот \*\*\*\* и я  
ползва. Ищецът твърди, че през 2017 г. потърсил съдействие от кмета на  
община Л. за изземване на реалната част, но издадената заповед за това е  
отменена с мотива, че между страните е налице спор за материално право,  
който следва да се реши в рамките на производството пред граждански съд.

Отправя се искане до съда да постанови решение, с което да признае за  
установено, че ищецът е собственик на новообразуван поземлен имот с  
кадастрален номер \*\*\*\* по плана на новообразуваните имоти на местността  
„Полето- Лагера“, находящ се в землището на гр. Л., одобрен със Заповед №  
379 от 30.06.2008 г. на Областния управител на Област Л., с площ от 1 099 кв.

м., с начин на трайно ползване – посевни площи, вид на територията – за селско стопанство, четвърта категория, при граници имоти № ра \*\*\*\* и осъди ответника да му предаде владението на реална част от него с площ от 754 кв. м., заключена между границите на имоти № ра \*\*\*\* и \*\*\*\*, дери и път. Ищецът е заявил искане за присъждане на сторените по делото разноски.

В депозиран по делото отговор ответникът не оспорва, че по силата на сделка покупко-продажба и наследяване е собственик на имот \*\*\*\*, който граничи с имота на ищеца. Ответникът не оспорва, че процесната реална част от имота на ищеца е оградена и приобщена към имот \*\*\*\*. Твърди, че действията по ограждане са извършени приживе от наследодателя му – Я. Ц. Ц., който е починал през 2003 г. Ответникът заявява, че от този момент насетне реалната част се ползва от него, като той я е почистил и е засадил е плодни дървета. Казва, че поземлен имот с идентификатор \*\*\*\* е урегулирал и се ползва от него за жилищни нужди. До 2013 г. ответникът твърди, че е бил титуляр на 1/6 ид. част от правото на собственост върху имот с идентификатор \*\*\*\* като наследник на своя баща и държател на останалите 5/6 ид. част, а след това, по силата на договор за покупко-продажба, обективиран в нотариален акт № \*\*\*\*, правата върху имота са му прехвърлени. От 2020 г. ответникът казва, че е само ползвател на имот с идентификатор \*\*\*\*, тъй като правата върху него е прехвърлил в полза на дъщеря си С. М. Ц.а, а за себе си е запазил правото на ползване.

Ответникът твърди, че е упражнявал фактическа власт, с намерение за своене, върху спорната реална част в периода от деня следващ влизането в сила на заповедта на Областния управител от 30.06.2008 г. за одобряване плана на новообразуваните имоти /началния момента, от която започва да тече придобивна давност по отношение на реституирани имоти/ до датата на прехвърляне на имот \*\*\*\* или датата на подаване на исковата молба, като е придобил правата върху нея на оригинално основание.

В хода на производството ищецът се представлява от адв. П.К., която по същество излага становище за основателност на заявената претенция и развива съображения за това.

Ответникът се представлява по делото адв. Т. Г., който по същество излага становище за неоснователност на заявената претенция по съображения, изложени в отговора, които доразвива в писмени бележки.

Съдът, след като обсъди събраните по делото доказателства по отделно, в тяхната съвкупност и взаимовръзка и като взе предвид доводите, изтъкнати от представителите на ищеца, приема за установено следното от фактическа страна:

С решение № 78С от 06.07.1995 г. на Общинска служба “Земеделие” Л. е възстановено правото на собственост на наследниците на И. Н. П. в съществуващи /възстановими/ стари реални граници на следните имоти: нива

от 9 дка., находящ се в терен по § 4 в местността “Ч. Б.”, лозе от 0,870 дка., находящ се в терен по § 4, в местността “М.”, ливада от 1 700 дка. В терен по § 4 в местността “Д.”, нива от 3,200 дка, находящ се в терен по § 4, местността “Д.” и лозе от 0,430 дка, находящ се в строителните граници на града, местността “М.” /л. 82 от делото/.

В писмо от 08.11.2021 г. Областния управител на Област Л. е посочил, че плана на новообразуваните имоти за местността “П. Л.” е одобрен със заповед № 379/30.06.2008 г., обнародвана в ДВ бр. 64/18.07.2008 г., влязла в сила на 02.08.2008 г. В срока за обжалване на заповедта са постъпили три жалби, като по жалба от В. Д. заповедта е отменена по отношение на имот № 390, а жалбите на В. В. и П. Ю. са оставени без разглеждане, като в тях не са посочени имотите, по повод на които са подадени /л. 57 от делото/.

Въз основа решение на Общинска служба “Земеделие” и Заповед № 379/30.06.2008 г. на Областния управител на Област Л. за одобряване плана на възстановени имоти на 01.03.2010 г. кмета на Община Л. е издал заповед, с която е наредил, че възстановява правото на собственост на наследниците на И. Н. П., заявени от В. И. Н. в местността “П. Л.”. в пункт първи от заповедта е посочен новообразуван имот № \*\*\*\* в местността “П. Л.” в землището на гр. Л., с площ от 1 100 кв. м., нива, категория на земята четвърта, при съседни/граници: имот № \*\*\*\* - на Община Л., имот № \*\*\*\* - на Община Л., имот № \*\*\*\* - на Я. Ц. Ц. и имот № \*\*\*\* - на наследници на И. А. М. /л. 83 от делото/. За имота е издадена скица от Община Л. на 26.09.2008 г. /л. 84 от делото/.

Между Г. В. У., М. В. М., И. Б. Н. и Р. Ц. Г., всички действащи чрез пълномощника си Д. СТ. Д. и Д. М. М., действащ лично, от една страна и Д. СТ. Д., от друга страна, е постигнато съгласие за сключване на договор, по силата на който първите даряват на втория осем поземлени имота, сред които и новообразуван поземлен имот с кадастрален номер \*\*\*\* по плана на новообразуваните имоти на местността „П. Л.“, находящ се в землището на гр. Л., одобрен със Заповед № 379 от 30.06.2008 г. на Областния управител на Област Л., с площ от 1 099 кв. м., с начин на трайно ползване – посевни площи, вид на територията – за селско стопанство, четвърта категория, при граници имоти № ра \*\*\*\*. Дарението е прието с благодарност от Д., а волеизявленията на страните са обективирани в нотариален акт за дарение на недвижим имот № \*\*\*\* /л. 8-9 от делото/.

Не е спорно между страните, че ответникът ползва поземлен имот \*\*\*\*, който граничи с имот \*\*\*\*.

С. Б. Ц.а, Ц. Я.в Ц. и М. ЯНК. Ц. са признати за собственици на недвижим имот, придобит по § 4к от ПЗР на ЗСПЗЗ, представляващ новообразуван поземлен имот № \*\*\*\* по плана на новообразуваните имоти на местността "Полето лагера", одобрен със Заповед № 379/30.062008 г. на Областния управител на област Л., целият с площ от 600 кв. м., с начина на трайно ползване - нива, категория на имота IV, при граници имоти с № ра: \*\*\*\*, \*\*\*\* и \*\*\*\*, заедно с построената в имота сграда с идентификатор \*\*\*\*.1 с обем от права от 4/6 ид. части за С. Ц.а и по 1/6 и част за Ц. и М.Ц.и /л. 70-71 от делото/.

През 2013 г. Ц. Я.в Ц., С. Б. Ц.а и Д. С. Ц.а са се разпоредили с правата си върху имот 339 /5/6 ид. части/ в полза на ответника М. ЯНК. Ц., като съгласието им е обективизирано в нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № \*\*\*\*/2013 г. /л. 16 от делото/. През 2020 г. Ц. се е разпоредил с правата върху имота в полза на С. М. Ц.а чрез сделка дарение, като е запазил за себе си пожизнено и безвъзмездно правото на ползване /л. 28-29 от делото/.

По делото не е спорно, че ответникът е оградиł процента реална част от имота на ищеца и фактическия я е приобщил към имот \*\*\*\*, като в тази насока са показанията на разпитаните по делото свидетели - Д.а, С., Ц. и Т.. Имот № 339 в местността "П. Л." ползвали родителите на ответника още преди 1989 г., като го оградили с колове и мрежа. От тогава и до сега мрежа не е местена. След настъпилите промени в страна, хората, които ползвали съседните имоти ги изоставили, но родителите на ответника продължил да ползват дадените им за ползване имот в същите граници, които очертали с поставената от тях ограда. След смъртта на бащата на ответника, преди около 19 години, той продължил да ползва имота като в източната му незастроена част засадил плодни дървета и гледал куче. От близо десет години ответникът ползва постройката, изпълнена в имота, като жилище. Когато ответникът придобил процесния имот той завали част от него загладена от ответника. За да определи границата между двата имота /този, придобит от ищеца и ползвания от ответника/ ищецът търси съдействие на геодезист, който установил, че близо седемстотин квадрата от него се ползват от ответника. По този повод между страните е имало спорове, когато ищецът ходил там - два, три пъти годишно.

От изслушаната в хода на производството съдебно-техническа експертиза се установява, че към имот № 339, с площ от 600 кв. м. е приобщена площ от 754 кв. м. част от имот № 448, като на терен е изпълнена ограда, отразена върху приложена към заключението комбинирана скица. От имот 448 ищецът може да ползва площ от 346 кв. м., която не е оградена. При разпита вещото лице уточнява, че оградата, отразена на комбинираната скица, е изпълнена от бетонни колове и телена ограда, без бетонова основа. На границата между имот 339 и 448 експертът отрича да има изпълнена ограда, като тя /границата/ може да се установи само с геодезическо заснемане.

Частта от имот 448, която не е приобщена към имот 339, е запустяла и не е оградена.

Във връзка с подадено заявление от ищеца на 13.04.2017 г. и след извършена проверка, кмета на Община Л. е издал заповед № 671/15.05.2017 г., с която е наредил да се из земе от М. ЯНК. Ц. - ползвател без правно основание, новообразуван имот \*\*\*\*, целия с площ от 1 100 кв. м., нива по плана на новообразуваните имоти, в местността "П. Л.", землището на гр. Л.. В заповедта е указано на Ц. възможността в 7-дневен срок да внесе сума в трикратния размер на средното рентно плащане /34,20 лв./, като по този начин спре изпълнението на заповедта. С вносна бележка от 23.05.2017 г. М.Ц. е внесъл по набирателната сметка на Община Л. сума в размер на 34,20 лв., с основание за внасянето ѝ Заповед № 671/15.05.2017 г.

Срещу заповедта на 31.05.2017 г. Ц. е подал жалба. В рамките на образувано адм. д. № 1054/2017 г. по описа на РС Л., с решение от 04.12.2017 г., заповедта е отменена.

През 2013 г. ищецът е подал жалба в Община Л. с оплаквания за незаконно строителство в имот № 339, местност "П. Л.", по повод на която е извършена проверка, като за резултатите от нея Д. е уведомен /л. 59-74 от делото/

При установените факти съдът прави следните правни изводи.

Съдът е сезира с иск за ревандикация на реална част от недвижим имоти с правна квалификация чл. 108 ЗС.

С решение на Общинска служба "Земеделие" от 1995 г. е възстановено правото на собственост на наследниците на И. Н. П. в съществуващи /възстановими стари реални граници върху шест имота. В него имотите са посочени по площ и местност, в терени по § 4. Решението, макар и постановено в редакцията на ЗСПЗЗ преди 1999 г. няма вещо прехвърлителен ефект, доколкото не отразява границите на възстановените имоти, като с него само се признава правото на възстановяване на собствеността. Това решение не туря край на процедурата по реституция и не възстановява право на собственост в полза на наследниците на лицето, от което той е отнет.

През 2008 г. за местността "П. Л.", е приет план на новообразуваните имоти, а през март 2010 г. от кмета на Община Л. е и издадена заповед по § 4к, ал. 7 ПРЗ на ЗСПЗЗ, в която процесния имот е индивидуализиран. С това приключва фактическия състав на реституцията в полза на наследниците на И. П. П.. От този момент насетне трети лица, упражняващи фактическа власт на имота или част от него, с намерения за своене, могат да го придобият по давност.

След възстановяването на имота чрез сделка дарение правото на собственост е прехвърлено в полза на ищеца. Към този момент /момента на изповядване на сделката/ реална част от имота, с площ около 754 кв. м., разположена в източната му, част е приобщена към имота на ответника, като е

оградена с бетонни стълбове и телена ограда.

Фактическа власт върху тази реална част е установена от праводателите на ответника преди 1989 г. чрез ограждането ѝ. След 1989 г. те са продължили да ползват тази част в същите граници, а след възстановяване правото на собственост върху имота през 2010 г. ответникът е продължил да я ползва, почиствал я е, засадил е плодни дървета в нея и е събирал плодовете от тях. Установеното от него владение е било явно, доколкото не е установено по скрит начин, тайно от предишния владелец. То е установено чрез ограждането на спорната част, което разкрива и явно намеренията му за своеене.

Владението е спокойно, доколкото не е установено с насилие /в този смисъл решение № 262 от 13.07.2012 г. по гр. д. № 944 /2011 г. на ВКС, I г. о. и решение № 376 от 12.03.2013 г. по гр. д. № 260 /2012 г. на ВКС, I г. о., които отговарят на въпроса, кое владение е спокойно - което не е установено с насилие/.

При посещение на имота от ищеца /два, три пъти в година/ между него и ответника са възниквали спорове. Тези извънсъдебни спорове не са смутили или прекъснали, упражняването от ответника давностно владение, тъй като не са сред изрично посочените в чл. 116 ЗЗД, към който препраща разпоредбата на чл. 84 ЗС. Според чл. 116 ЗЗД давността се прекъсва с признаване на вземането от длъжника, с предявяване на иск или възражение или с искане за почване на помирително производство и с предприемане на действия за принудително изпълнение. Други действия, вън от ограничителното посочените, не могат да прекъснат течението на започналата придобивна давност. Фактическите смущения на владението, извършвани от собственика, които не са се изразили в отнемане на владението за повече от шест месеца, не водят до прекъсване на придобивната давност /чл. 81 ЗС/.

В периода от март 2010 г. до датата на образуване производството по настоящото дело /01.06.2021 г./ ответникът не е изгубвал владението върху процесната реална част за повече от шест месеца, като нито се е оттеглял от него, нито то му е отнето от ищеца или от друго лице. В рамките на същия времеви отрязък ответникът не е признал правата на ищеца върху спорната част. Действията, които той е предприел в рамките на образуваното административно производството по повод издадена заповед за изземане, изразяващи се във внасяне трикратния размер на средното рентно плащане, не съставляват признание правата на ищеца. С тях ответникът е целял да постигне спиране предварителното изпълнение на заповедта по изземване в рамките на образуваното административно производството. Тези му действия не могат да се тълкуват като промяна с намеренията му към вещта, респективно отпадане намерението му за своеене, което като последица води до превръщането му от владелец в държател.

В рамките коментирания по-горе период от време /март 2010 г. до юни 2021 г./ правото на собственост на ищеца не е било обект на защита срещу

ответника. Давността може да бъде прекъсната на основание чл. 116, б. "в" ЗЗД само с предявяването на иск, който може да защити спорното право. Такава защита на спорното право може да бъде осигурена чрез предявяването на установителен иск за собственост, с който се прекъсва упражняването от ответника давностно владение, с предявяване иск за възстановяване владението върху владяната без основание част /ревандикационен иск/, евентуално с предявяването на негаторен иск. Подадената в рамките на периода молба до кмета на община Л. за изземване на процесната част е насочена към възстановяване фактическа власт върху имота, но не и към решаване на спор относно принадлежността на правото на собственост, т. е. тя не е насочена пряко към защита правото на собственост, поради което не прекъсва давността. След като правото на собственост върху имота не е било обект на съдебна защита във връзка с него не са предприемани действия по принудително изпълнение, който също биха довели до прекъсване на давността.

От казаното може да се направи извод, че в рамките на период от десет години, начинаей от март 2010 г. процесната реална част е владяна, явно, спокойно и непрекъснато от ответника, без противопоставяне на ищеца /не са настъпили юридически факти, разписани в закона, които да заличават действието й - признание, предявяването на иск или възражение, предприемане на действия по принудително изпълнение/, поради което е придобита на оригинерно основание /по давност/ от ответника. Обстоятелството, че процесната част е с площ под разписаната в чл. 72 ЗН не променя изводите на съда, тъй като тя са относими към производствата по делба.

При съобразяване на изложеното заявената от ищеца претенция за ревандикация на реална част от новообразуван имот № 448, с площ от 754 кв. М., заключена между границите на имоти № ра \*\*\*\* и \*\*\*\*, дери и път, отразена на комбинирана скица, част от заключението на вещото лице по допусната съдебно -техническа експертиза на л. 47 от делото следва да се отхвърли.

Ищецът е заявил искане за разноси, което при изхода на спора следва да се отхвърли.

Ответникът е заявил искане за разноси. По делото той е сторил разноси в размер на 610,00 лв., които при изхода на спора следва да се възложат в тежест на ответника.

По изложените съображения, съдът

## **РЕШИ:**

ОТХВЪРЛЯ заявления на основание чл. 108 ЗС от Д. СТ. Д., с ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес: гр. Л., ж. к. "З.", \*\*\*\* против М. ЯНК. Ц., с адрес: гр. Л.,

ул. "И. В." № 69 за предаване владението върху реална част от новообразуван имот № 448, с площ от 754 кв. м., заключена между границите на имоти № ра \*\*\*\* и \*\*\*\*, дери и път, отразена на комбинирана скица, част от заключението на вещото лице по допусната съдебно -техническа експертиза на л. 47 от делото.

ОТХВЪРЛЯ искането на Д. СТ. Д., с горните данни, за присъждане на сторените разноси.

ОСЪЖДА на основание чл. 78, ал. 3 ГПК Д. СТ. Д., с ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес: гр. Л., ж. К. "З.", \*\*\*\* против М. ЯНК. Ц., с адрес: гр. Л., ул. "И. В." № 69 да заплати сумата от 610,00 лв. /шестстотин и десет лева/ - сторени разноси в производството по делото.

Решението може да се обжалва от страните в 2-седмичен срок от връчването му пред Окръжен съд Л..

Съдия при Районен съд – Л.: \_\_\_\_\_