

РЕШЕНИЕ

№ 457

гр. Варна, 11.04.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – ВАРНА, IV СЪСТАВ, в публично заседание на
тринадесети март през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Мая Недкова

Членове: Златина Ив. Кавърджикова
Константин Д. Иванов

при участието на секретаря Петя П. Петрова
като разглежда докладваното от Константин Д. Иванов Въззивно гражданско
дело № 20223100501099 по описа за 2022 година
за да се произнесе, съобрази следното:

Производството е по реда на Глава Тридесет и девета от ГПК.

Образувано е по жалба на М. Е. К. от гр. Варна, в качеството ѝ на трето
лице по смисъла на чл. 435, ал. 5 ГПК, срещу извършен на дата 11.03.2022
год. по изпълнително дело № 20207190401266 по описа на ЧСИ Ст.Янк. с рег.
№ 719 въвод във владение, с който взискателят по изпълнителното дело К. А.
К. от гр. Варна е въведен във владение на следните имоти: дворно място с
площ от 308 кв. в., съставляващо ПИ с идентификатор 24565.502.2229 по КК
на гр. Дългопол, общ. Дългопол, Варненска област, с адм. адрес: гр.
Дългопол, ул. Лиляна Д.а № 5 и дворно място с площ от 418 кв. м.,
съставляващо ПИ с идентификатор 24565.502.2230 по КК на гр. Дългопол,
общ. Дългопол, Варненска област, ведно с построения в това дворно място
гараж със ЗП от 65 кв. м., с адм. адрес: гр. Дългопол, ул. Г. Бенковски № 11, а
жалбоподателката М. К. е отстранена от гореописаните имоти.

В жалбата са наведени оплаквания, че извършеният срещу
жалбоподателката въвод е незаконосъобразен. Твърди се, че същата е във
владение на гореописаните два имота от 2009 год., т. е., отпреди завеждането
на делото, решението по което се изпълнява, поради което и изпълнителният
лист, въз основа на който е образувано изпълнителното дело и е извършен и
въвода, ѝ е непротивопоставим, въвод срещу нея не може да бъде извършен, а
извършеният е незаконосъобразен.

Твърди, че е наследник на съпруга си Р. К.ов К., починал ***** г., който с договор за покупко-продажба, скл. с нот. акт № 21, том V, рег. № 7617, дело № 759 от 2009 г. на нотариус И.К. с район на действие района на Районен съд - Провадия е закупил от Д.И.С. и съпруга ѝ С. Д. С.ов, недвижим имот, находящ се в гр. Дългопол. Община Дългопол, Варненска област, улица „Георги Бенковски" № 11, представляващ дворно място с площ от 550 кв. м., съставляващо урегулиран поземлен имот VIII - 843 в квартал 55 по плана на града, при граници: улица; поземлени имоти IX – 844 и V – 842, заедно с построената в това дворно място масивна двуетажна жилищна сграда с трети мансарден етаж и приземни гаражи, със застроена площ от 142 кв. м. по документ за собственост и с разгърната застроена площ от 284 кв. м. по данъчна оценка. Продавачите Д. и С. С.ови едновременно с владението върху продадения имот са предали на купувача Р. К. и владението и върху процесните два имота, които са съседни на продадения и между тях огради е нямало, няма и сега. Твърди, че от момента на продажбата – 23.10.2009 год. – е във владение на процесните два имота заедно със съпруга си, имотите са поддържани от К.и, които винаги са ги считали за свои с мисълта, че са част от парцела, който Р. К. е купил от С.ови през 2009 год. След смъртта на съпруга ѝ жалбоподателката е продължила да владее имотите. Твърди се още, че в хода на изпълнителното дело, на дата 20.11.2020 год. жалбоподателката е била намерена в присъдените на възискателя К. А. К. имоти, въводът е бил отложен от съдебния изпълнител, образуваното по подадената от нея молба за спиране на изпълнението по реда на чл. 524 ГПК производство – гр. дело № 1129/2020 год. по описа на РС-Провадия, е било прекратено поради недопустимост на молбата с оглед констатацията на съда, че К. не е легитимирана да се брани по реда на чл. 524 ГПК, тъй като владее имота отпреди завеждане на делото, решението по което се изпълнява.

Отправено е искане за отмяна на извършения на дата 11.03.2022 год. по изпълнително дело № 20207190401266 по описа на ЧСИ Ст.Янк. с рег. № 719 въвод във владение на гореописаните имоти.

В писмени възражения, подадени в срока по чл. 436, ал. 2 ГПК, длъжникът по изпълнението Я. Г. Д. от гр. София счита жалбата за основателна. Навежда, че К.и са били във владение на процесните имоти отпреди завеждане на делото, решението по което се изпълнява по изп. дело № 20207190401266 по описа на ЧСИ Ст.Янк.. Настоява жалбата да бъде уважена, претендира присъждане на разноски.

В срока по чл. 436, ал. 2 ГПК възискателят К. А. К. не е подал писмени възражения срещу жалбата.

В съдебно заседание жалбоподателката М. Е. К. от гр. Варна, чрез процесуален представител, поддържа жалбата и настоява да бъде уважена.

В съдебно заседание възискателят К. А. К. от гр. Варна, лично и чрез процесуален представител, оспорва жалбата, счита, че е неоснователна.

Съдът съобрази следното:

Изпълнително дело № 20207190401261 по описа на ЧСИ Ст.Янк. с рег. № 719 е образувано по молба от 29.02.2020 год. на К. А. К. от гр. Варна,

подадена чрез процесуален представител и въз основа на Изпълнителен лист № 383/23.07.2020г., издаден по гр. дело № № 1480/2019г. по описа на Районен съд - Провадия, 2-ри състав, с който Я. Г. Д. ЕГН *****, е осъден да предаде на К. А. К., на основание чл. 108 ЗС владението върху следните недвижими имоти, а именно: ДВОРНО МЯСТО с площ от 308 кв. м., съставляващо имот с идентификатор № 24565.502.2229 по кадастралната карта на гр. Дългопол, с адрес: гр. Дългопол, ул. „Лиляна Д.а" № 5 и ДВОРНО МЯСТО с площ от 418 кв. м., съставляващо имот с идентификатор № 24565.502.2230, ведно с построения в това място гараж с идентификатор 24565.502.2230.1 със застроена площ от 65 кв. м. с адрес: гр. Дългопол, ул. „Георги Бенковски" № 11.

Исковото производство по гр. дело № № 1480/2019г. по описа на Районен съд - Провадия, по което с изпълняваното решение е бил уважен ревандикационния иск на К. А. К. от гр. Варна против Я. Г. Д., е било образувано на дата 15.10.2019 год. Решението на РС-провадия е влязло в сила на дата 23.02.2022 год.

ПДИ е връчена на длъжника Я. Г. Д. на дата 09.10.2020 год.

След изтичане на срока за доброволно изпълнение е депозирана молба от вискателя вх. № 11972/30.10.2020г. за предприемане на действия по принудително предаване на присъдените имоти.

С Разпореждане на ЧСИ от 30.10.2020г. е насрочен въвод във владение на процесните имоти.

Видно от Протокол за въвод във владение от 20.11.2020г., на местоизпълнението е заварено трето лице - М. Е. К., която според отразеното в протокола, е заявила права върху имотите, който изключвали правата на вискателя. В протокола е отразено, че двата имота са стопанисвани. Въводът е отложен и на намереното в имота трето лице е даден тридневен за провеждане на установената в чл. 524 ГПК процедура.

Образуваното производство по чл. 524 ГПК по гр. дело № 1129/2020 год. по описа на РС-Провадия, е прекратено с Определение № 323/10.05.2021 год. поради недопустимост на молбата на М. Е. К. по чл. 524 от ГПК, с оглед твърденията ѝ, че е била във владение на процесните два имота преди завеждане на делото, решението по което се изпълнява по изп. дело № 1266/2020 год. по описа на ЧСИ Ст. Янк..

След влизане в сила на горното определение и въз основа на молба от 09.02.2022 год., с Разпореждане на ЧСИ от 17.02.2022 год. е насрочен въвод във владение на вискателя в присъдените му два имота за дата 11.03.2022 год.

Видно от протокол за въвод във владение от 11.03.2022 год. в имотите е заварена М. Е. К., която е заявила, че като съсобственик при закупуването и като наследник на Р. К., владее имотите от 2009 год.

ЧСИ е констатирал, че третото лице е заявило давностно владение, но не е представило писмени доказателства за твърдените обстоятелства, поради което извършил въвода и отстранил третото лице от имотите. Видно е от протокола, че след изразено от вискателя съгласие, гаражът съставляващ обект с идентификатор 24565.502.2230.1 по КК, построен в ПИ с идентификатор 24565.502.2230, не е отварян (разбиван), а жалбоподателката

М. Е. К. е назначена за пазач на намиращите се в гаража движими вещи, за които в протокола е посочено, че били нейни.

С договор за продажба, скл. с нот. акт № 21/23.10.2009 год. на нотариус № 225, Д. и С. С.ови са продали на Р. К.ов К. имот, находящ се гр. Дългопол, ул. Георги Бенковски № 11, представляващ дворно място с площ от 550 кв. м., съставляващо УПИ VIII-843, кв. 55 по плана на гр. Дългопол, при граници: улица; УПИ IX-844 и УПИ V-842, ведно с построената в УПИ масивна двуетажна жилищна сграда с трети мансарден етаж и приземни гаражи, със застроена площ от 142 кв. м.

Видно от удостоверение за сключен граждански брак, изд. от община Варна, Р. К.ов К. и М. Е. К. /К./ са сключили граждански брак на 03.07.2014 год.

Видно от удостоверение за наследници, Р. К.ов К. е починал на ***** год. и призовани да го наследят са съпругата му М. Е. К. и двамата му низходящи.

От писмените изявления на длъжника по изпълнителното дело Я. Г. Д., депозирани на дата 27.06.2019 год. по преписка № ТОП-405/2019 год. по описа на РП-Провадия, съдържаща се в гр. дело № 1480/2019 год. по описа на РС-Провадия, приобщено към настоящото дело, е видно, че К. помолил Д. да стопанисва къщата. Я. Д. стопанисва къщата от около три години (т. е., от 2016 год.); не е ползвал [съседното] дворно място, което било отделен парцел от парцела, в който била къщата на К..

Видно от цитираната преписка, същата е била образувана по жалба от 22.04.2019 год., подадена от настоящия възискател К. А. К. до РП- Провадия Провадия, според която през м. март 2019 г. установил, че входната врата на дворното му място в гр. Дългопол е със сменен катинар и той няма достъп до имота. По жалбата е извърш. проверка, която е приключила с отказ да бъде образувано досъдебно производство поради липса на данни за извършено престъпление.

От заключението на СТЕ от 02.03.2023 год., неоспорено от страните, кредитирано от съда като обективно и безпристрастно и от изявленията на вещото лице инж. М. Х. в съдебно заседание, се установява следното:

Местонахождението на процесните имоти е в гр. Дългопол; същите се индивидуализират с идентификатори № № 24565.502.2229 и 24565.502.2230 по действащата кадастрална карта, одобрена със заповед №РД-18-67/02.12.2010г., с последващи изменения. Площта на ПИ с идентификатор 24565.502.2229 е 308 кв. м., а на ПИ с идентификатор 24565.502.2230 е 418 кв. м. В ПИ с идентификатор 24565.502.2230 съществува сграда – обект с идентификатор 24565.502.2230.1, със застроена площ от 65 кв. м. В кадастралния регистър имотите, включително и сградата, са записани на К. А. К.. При извършения на дата 28.02.2023 год. оглед във връзка с изготвянето на експертизата, вещото лице е констатирало, че процесните поземлени имоти с идентификатори 24565.502.2229 и 24565.502.2230 не са изцяло заградени. На имота с идентификатор 24565.502.2230 няма материализирана на място ограда по северната и по източната му граници. Между двата имота -

24565.502.2229 и 24565.502.2230 – също няма ограда. Установява се още, че при одобряването на кадастралната карта, имотът е бил един – ПИ с идентификатор с идентификатор 24565.502.852; впоследствие КК е изменена и са нанесени два поземлени имота (процесните), а имот с идентификатор 24565.502.852 е заличен. Построеният в ПИ с идентификатор 24565.502.2230 гараж, съставляващ обект с идентификатор 24565.502.2230.1 по КК, с площ от 65 кв. м., не е съществувал в тази си конфигурация според одобрения през 1976 год. кадастрален план. Нанасянето на гаража в КК е извършено през 2011 год., когато е извършено и нанасянето на двата поземлени имота на мястото на бившия имот с идентификатор 24565.502.852. Налице е разрешение за строеж № 61/10.11.1994 год. на гараж, издадено на името на Ат. К.. Установява се още, че имотът по нот. акт № 21/2009 год. на нотариус Провадийския нотариус - УПИ VIII-843 в кв.55 по ЗРП (ПУП) на гр. Дългопол, с площ от 550 кв. м и двуетажна жилищна сграда със застроена площ от 142кв.м, и разгъната застроена площ от 284 кв. м. е заснет в КК като поземлен имот с идентификатор 24565.502.857 /с площ от 602 кв. м/. Същият поземлен имот - 24565.502.857 се явява източна граница на процесния имот с идентификатор 24565.502.2230 по КК на гр. Дългопол, обл. Варна, която граница към настоящия момент не е материализирана.

От комбинираната скица към заключението е видно, че по ПУП (ЗРП) на гр. Дългопол от 1976 год. (действащ и понастоящем) процесните два имота са УПИ, съответно: УПИ IV – 844, 845 и УПИ IX-844, кв. 55. Видно е още от комбинираната скица, че в КП от 1976 год. в имот с пл. № 844, за който по ЗРП от 1976 год. са отредени двата парцела IV – 844, 845 и IX-844, кв. 55, са отразени двуетажна масивна жилищна сграда и паянтово жилище, които попадат южната част на парцел IX-844, кв. 55, граничеща с улица.

От показанията на свидетеля Л.Н. (без дела и родство със страните) се установява, че свидетелят е бил близък приятел с Р. К., знае за имота още от 2009 год., когато К. решил да го купува – къща и гараж, оградени с обща ограда, около 700-800 кв. м. Когато К. купил имота, той не бил в добро състояние. Не познава бившите собственици. Когато К. купил къщата, в нея не живеел никой. Заявява, че Я. (длъжникът по изпълнението Я. Д.) имал ключове за вратите към улиците, както и за гаража. Я. Д. стопанисвал имота от 2009-2010 год. Свидетелят познава Ат. К., който бил собственик на имота преди С.ови, които продали имота на Р. К..

От показанията на свидетеля Ат. П. (без родство и дела със старните) се установява, че същият живее в гр. Дългопол, познава имотите – къща и гараж, с обща ограда за целия имот. Къщата и гаражът били построени през 90-те години на миналия век от първоначалния собственик Ат. К. А.. След 2000–та година дошъл друг собственик, свидетелят не го познава. Ремонти са правени само по къщата. Я. имал ключове за вратите; от 2009 год. бил „пазач“, трябвало да посещава къщата и да я наблюдава. Ключове има и лице на име Л., който, според свидетеля, бил настоящият собственик.

От показанията на свидетеля В.Ст. (без родство и дела със страните) се установява следното: Свидетелят знае, че К. К. притежава имот в гр. Дългопол – гараж със земя, до гаража има жилищна сграда, в която живеели

родителите на К.. Ограда между жилищната сграда и гаража няма и никога не е имало. Към къщата и към гаража имало отделни входи. До 2013-2014 год. К. К. си ползвал гаража.

С оглед така установеното от фактическа страна се налагат следните правни изводи:

Съгласно чл. 435, ал. 5 ГПК, въвод във владение на недвижим имот може да се обжалва само от трето лице, което е било във владение на имота преди предявяване на иска, решението по който се изпълнява.

За да бъде уважена жалбата, е достатъчно да се установи само факта на владението и на придобиването му преди предявяването на иска, без да бъдат изследвани евентуалните права на третото лице върху имота. Под владение по смисъла на чл. 435, ал. 5 ГПК се има предвид не фактическата власт (държателят също осъществява такава), а владение по смисъла на чл. 68 от ЗС.

В настоящото производство жалбоподателката следва да установи при условията на главно и пълно доказване, че е установила владение върху процесните два имота преди 15.10.2019 год.

Твърденията на жалбоподателката са, че продавачите С.ови заедно с владението върху УПИ VIII-843 в кв.55 по ЗРП (ПУП) на гр. Дългопол, с площ от 550 кв. м., ведно с построената в имота двуетажна жилищна сграда са предали на съпруга ѝ Р. К. и владението върху процесните два имота и от този момент същият е установил владение и върху тях, а след смъртта му в качеството ѝ на негов наследник по закон жалбоподателката е продължила владението.

Установено е по делото, че през 2009 год. съпругът на жалбоподателката Р. К. е купил УПИ VIII-843 в кв.55 по ЗРП (ПУП) на гр. Дългопол, с площ от 550 кв. м., ведно с построената в имота двуетажна жилищна сграда. Установено е, че процесните два имота са съседни на УПИ VIII-843 в кв. 55, като и че между него и ПИ с идентификатор 24565.502.2230, в който имот е изграден гаража, ограда няма. Установено е също, че длъжникът по изпълнението Я. Д. по уговорка със съпруга на жалбоподателката трябвало да стопанисва къщата, но не и процесните два имота. Установено е още, че в периода 2013-2014 год. и до месец март 2019 год. взискателят К. К. е посещавал имотите си, имал е ключ за вратата откъм улицата, от която врата се влиза в имота с идентификатор 24565.502.2230, в който е изграден и гаража. Установено е също, че длъжникът по изпълнението Я. Д. стопанисвал къщата, но не е ползвал съседното дворно място.

От показанията на ангажираните от жалбоподателката свидетели по никакъв начин не се установява, че продавачите С.ови са предали на наследодателя ѝ Румен К. владението и върху процесните два имота /или дори и върху единия от тях/, нито се установява, че в по – късен момент Р. К. е установил свое владение върху тях. И двамата свидетели изнасят впечатления за къщата (че ѝ е правен ремонт и че длъжникът по изпълнението Я. Д. я е стопанисвал) но не и за процесните два имота. Не са

ангажирани и никакви доказателства, от които да се установи, че С.ови изобщо са осъществявали владение по смисъла на чл. 68 ЗС върху процесните два имота, което владение да са предали на купувача Р. К. през 2009 год.

Съобразно изложеното настоящият състав приема, че не се установи при условията на главно и пълно доказване, че жалбоподателката М. Е. К. е била владеец на процесните имоти преди 15.10.2019 год.

В обобщение жалбата е неоснователна и следва да се остави без уважение.

С оглед изхода от делото, отправеното искане и представените доказателства жалбоподателката следва да бъде осъдена да заплати на отметника по жалбата К. А. К. разноски за настоящото производство в размер на 600 лева – заплатено адвокатско възнаграждение за един адвокат.

Водим от горното, съдът

РЕШИ:

ОСТАВЯ БЕЗ УВАЖЕНИЕ жалбата с вх. № 5005/29.03.2022 год. по рег. на ЧСИ Ст.Янк. с рег. № 719, подадена от М. Е. К. от гр. Варна, в качеството ѝ на трето лице по смисъла на чл. 435, ал. 5 ГПК, срещу извършен на дата 11.03.2022 год. по изпълнително дело № 20207190401266 по описа на ЧСИ Ст.Янк. с рег. № 719 въвод във владение, с който взискателят по изпълнителното дело К. А. К. от гр. Варна е въведен във владение на следните имоти: дворно място с площ от 308 кв. в., съставляващо ПИ с идентификатор 24565.502.2229 по КК на гр. Дългопол, общ. Дългопол, Варненска област, с адм. адрес: гр. Дългопол, ул. Лиляна Д.а № 5 и дворно място с площ от 418 кв. м., съставляващо ПИ с идентификатор 24565.502.2230 по КК на гр. Дългопол, общ. Дългопол, Варненска област, ведно с построения в това дворно място гараж със ЗП от 65 кв. м., с адм. адрес: гр. Дългопол, ул. Г. Бенковски № 11, а жалбоподателката М. Е. К. е отстранена от гореописаните имоти.

Решението не подлежи на обжалване.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____