

# РЕШЕНИЕ

№ 66

гр. , 04.04.2024 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**РАЙОНЕН СЪД – ГОЦЕ ДЕЛЧЕВ** в публично заседание на дванадесети март през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: Магдалена Ат. Жбантова  
Стефанова

при участието на секретаря Магдалена В. Агова  
като разгледа докладваното от Магдалена Ат. Жбантова Стефанова  
Гражданско дело № 20231220100545 по описа за 2023 година  
и за да се произнесе, взе в предвид следното:

Производството по делото е образувано във връзка с постъпила искова молба от Е. Д. Д. от гр. Луковит, Р. К. В., Е. И. В. и М. И. В., тримата от гр.Б. обл. Бл. против Е. Г. М. от гр.София и „В. – 2“ ЕООД, с.Б., представлявано от управителя И. Ил. Ежк.. Иска се следното: 1. Да бъде признато за установено по отношение на ответниците, че ищците са собственици на общо 1/2 идеална част (1/4 ид.ч. за ищцата Е. Д. и по 1/12 ид.ч. за Е. В., Р. В. и М. Л.) от следния недвижим имот, а именно: Поземлен имот с идентификатор 02381.47.57 по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Б., общ. Г., обл. Бл., одобрени със Заповед № РД - 18 - 300 от 13.05.2019 г. на изпълнителния директор на АГКК, с адрес на поземления имот: село Б., местност „ШОПКАТА/БОЖЕЙМЕ“, с площ от 5994.00 кв.м., трайно предназначение на територията - Земеделска, начин на трайно ползване - Нива, шеста категория на земята, предишен идентификатор - няма, номер по предходен план 047057, при съседни: поземлени имоти с идентификатори: 02381.47.71, 02381.47.73, 02381.47.126, 02381.47.5, 02381.47.86, 02381.47.56 и да бъде осъден ответника „В. -2“ ЕООД, ЕИК \*\*\*\* да предаде на ищците владението на подробно описания недвижим имот.

2. На основание чл.537, ал.2 от ГПК да бъде отменен нотариален акт, издаден по обстоятелствена проверка № 68, том I, рег. № 2573, дело № 65 от 2022 г. на С. Тр. - П., помощник - нотариус по заместване, при К.М.а - Нотариус с район на действие РС - Гоце Делчев, рег. № 725 на НК, вписан в регистрите на СлВп гр.Гоце Делчев, с вх.рег. № 4933 от 23.11.2022 г., № от дв.вх. рег. № 4933 от 23.11.2022 г., акт № 33, том XXI, досежно 1/2 идеална част от правото на собственост върху описания поземлен имот с идентификатор 02381.47.57.

3. Да бъде постановено решение, с което да бъде допуснато ишците да изкупят 1/2 идеална част от следния недвижим имот: Поземлен имот с идентификатор 02381.47.57 по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Б., общ. Г., обл. Бл., одобрени със Заповед № РД - 18 - 300 от 13.05.2019 г. на изпълнителния директор на АГКК, с адрес на поземления имот: село Балдево, местност „ШОПКАТА/БОЖЕЙМЕ”, с площ от 5994.00 кв.м., трайно предназначение на територията - Земеделска, начин на трайно ползване - Нива, шеста категория на земята, предишен идентификатор - няма, номер по предходен план 047057, при съседни: поземлени имоти с идентификатори: 02381.47.71, 02381.47.73, 02381.47.126, 02381.47.5, 02381.47.86, 02381.47.56 , като заменят ответника „Ванита-2” ЕООД, ЕИК \*\*\*\*\*при действително уговорените между страните по сделката (обективизирана в нотариален акт № 69, том I, рег. № 2580, дело № 67 от 2022 г. на С. Тр. - П., помощник - нотариус по заместване, при К. М.а - Нотариус с район на действие РС - Гоце Делчев, рег. № 725 на НК, вписан в регистрите на СлВп гр.Гоце Делчев с вх.рег. № 4934 от 23.11.2022 г., № от дв.вх. рег. № 4934 от 23.11.2022 г., акт № 34, том XXI) Е. Г. М. и „Ванита -2” ЕООД, ЕИК \*\*\*\*\* , условия, а именно за сумата от 4 750.00 лв., като бъде постановено плащането да бъде извършено, чрез открИ.е на банкова сметка в полза на трето лице - ответника Е. Г. М. и внасяне на сумите съобразно наследствените права на ишците в „Банка ДСК” ЕАД или друга банка.

Твърди се от ишците, че с ответникът Е. Г. М. са наследници на Сл. Ил.М., бивш жител на с. Б., общ. Г. починал на 11.10.1965 г. С решение № 6442А от 20.06.1996 г. на ПК с .Гърмен на наследниците на Сл. М. е възстановено правото земеделски имоти, сред които и на Нива от 5.994 дка, шеста категория, местност ШОПКАТА/БОЖЕЙМЕ, имот № 047057 по

картата на землището, при граници (съседи): № 047073 нива на Община - ползвател; № 000126 ДЕРЕ, ОВРАГ, ЯМА на Общински поземлен фонд; № 047005 Пасище, мера на Община - ползвател; № 047056 Нива на К. К.М.; № 000063 Полски път на Общински поземлен фонд; № 047071 Нива на наследниците на Ил.А. М.. По действащата кадастрална карта и кадастрални регистри имота представлява поземлен имот с идентификатор 02381.47.57, при съседи: поземлени имоти с идентификатори: 02381.47.71, 02381.47.73, 02381.47.126, 02381.47.5, 02381.47.86, 02381.47.56. Ищците са собственици по наследство на общо 1/2 идеална част от недвижимия имот (1/4 за ищцата Е. Д. и по 1/12 за Е. В., Р. В. и М. Л.).

След получаване на уведомление изх.№ 24-11870 - 18.04.2023 г. от СГКК – Благоевград, ищците направили справка и установили, че ответника Е. М. се е снабдил с нотариален акт за собственост на процесния недвижим имот, въз основа на обстоятелствена проверка и на същата дата (23.11.2022 г.), е продал имота на втория ответник „Ванита - 2” ЕООД. Издаденият в полза на Е. М. нотариален акт по обстоятелствена проверка е незаконосъобразен до размера на притежаваната от ищците 1/2 ид. ч. от имота. Той не е довел до знанието на ищците намерението си да свои частите им и да стане техен собственик. Поради това разпореждайки се и със собствената на ищците 1/2 ид. ч. от имота, той е извършил продажба на чужда вещ. Тъй като никой не може да прехвърли право, което не притежава, то и Е. М. не е прехвърлил собствеността върху собствената на ищците идеална част на „Ванита - 2” ЕООД. Продажбата на имота е извършена и в нарушение на чл.33 от ЗС, като идеалните части от имота са продадени на трето лице, без преди това притежаваната от Е. М. 1/2 идеална част да е предложена за изкупуване на съсобствениците.

Правната квалификация на предявените иски е по чл. 108 от ЗС, чл.33, ал.2 от ЗС, чл.537, ал.2 от ГПК.

Ответникът Е. Г. М. представя писмен отговор в определения от закона срок, като изразява становище за нередовност на исковата молба. По същество излага съображения за неоснователност на предявените иски, като твърди че е единствен собственик на процесния имот, който владее повече от 10 години и това не е тайна нито за ищците, нито за трети лица, тъй като явно е показал, че той е единствения собственик. По отношение на иска

по чл.33 от ЗС, счита, че като единствен собственик е нямал задължение да предлага на ищите да изкупят ид.части от имота. Счита, че исковата молба е предявена след изтичане на срока по чл.33 от ЗС.

Ответникът „Ванита – 2“ ООД представя писмен отговор чрез управителя си И. Ежков. Отговора е подаден след изтичане на определения от закона и указан от съда едномесечен срок.

Правната квалификация на възраженията на ответника М. е по чл. 33, ал.2, изр.2 от ЗС, чл. 79, ал.1 от ЗС.

Въз основа на събраните по делото доказателствени материали, съдът прие за установено във фактическо отношение следното:

Според представеното по делото удостоверение за наследници, ищите и ответникът Е. Г. М. са наследници на Сл. Ил.М., бивш жител на с.Б., починал на 11.10.1965 г.

С решение № 6442А от 20.06.1996 г. и решение № 6443А от 20.06.1996 г. на Поземлена комисия с.Гърмен, на наследниците на Славчо Илиев М. е възстановено правото на собственост в съществуващи/възстановими стари реални граници на земеделски имоти, между които и Нива от 5.994 дка, шеста категория, местност Шопката/Божейме, имот № 047057 по картата на землището, при граници (съседи): № 047073 нива на Община - ползвател; № 000126 ДЕРЕ, ОВРАГ, ЯМА на Общински поземлен фонд; № 047005 Пасище, мера на Община -ползвател; № 047056 Нива на К. К. М.; № 000063 Полски път на Общински поземлен фонд; № 047071 Нива на наследниците на Ил.Ат. М..

До наследниците на Сл. М. било изпратено писмо изх. № 24-11870 от 18.04.2023 г. на СГКК Благоевград, с което били уведомени, че въз основа на заявление вх. № 01-69659 от 05.02.2023 г. е извършено изменение в кадастралния регистър на недвижимите имоти, състоящо се в заличаване от КРНИ на Сл. Ил.М. като собственик на поземлен имот с идентификатор 02381.47.57 с документ решение № 6442А от 20.06.1996 г. на Поземлена комисия с.Гърмен и вписване на „Ванита - 2” ЕООД като собственик, с документ нотариален акт за покупко - продажба № 34, том 21, дв.вх.рег. 5434 от 23.11.2022 г. на Служба по вписванията гр.Гоце Делчев.

От представеното нотариално дело № 65/2022 г. по описа на нотариус К. М.а, гр.Гоце Делчев се установява, че с нотариален акт № 68, т.І, рег. № 2573,

дело № 65/23.11.2022 г. на нотариус К. М.а, гр.Гоце Делчев, вписан в СВ Гоце Делчев в дв.вх.рег. № 4933/23.11.2022 г., вх.рег.№ 4933, акт № 33, том XXI, дело № 2787, партидни кн. 80471, Е. Г. М. е признат за собственик въз основа на давностно владение на поземлен имот с идентификатор 02381.47.57 по кадастралната карта и кадастрални регистри на с.Балдево, одобрена със заповед № РД-18-300/13.05.2019 г. на ИД на АГКК, с адрес на поземления имот: с.Балдево, местност „Шопката/Божейме“, с площ от 5994.00 кв.м., трайно предназначение на територията - земеделска, начин на трайно ползване – нива, шеста категория на земята, предишен идентификатор – няма, номер по предходен план 047057, при съседни поземлени имоти с идентификатори: 02381.47.71, 02381.47.74, 02381.47.126, 02381.47.5, 02381.47.86, 02381.47.56.

На същата дата 23.11.2022 г. Е. Г. М. прехвърлил собствеността на процесния имот на „Ванита – 2“ ЕООД чрез покупко-продажба, за която е съставен нотариален акт № 69, том I, рег. № 2580, дело № 67 от 23.11.2022 г. по описа на нотариус К. М.а, гр.Гоце Делчев, вписан в СВ Гоце Делчев в дв.вх.рег. № 4934/23.11.2022 г., вх.рег. № 4934, акт № 34, том XXI, партидна книга №№ 8471. Съгласно записаното в нотариалния акт имота е продаден за сумата от 9500 лева.

Идентичността на имота в землището на с.Балдево, м.„Шопката/Божейме“, чиято собственост е възстановена с решение на ПК на наследници на Сл. М. и имота, за който Е. М. се снабдил с нотариален акт въз основа на давностно владение и след това продал на „Ванита -2“ ЕООД се установява от описанието на имота в нотариалните актове, както и от представената скица и уведомлението на СГКК.

По делото са разпитани свидетели, като съдът не намира основание да не кредитира показанията им. Различията в показанията на свидетелите се дължат на различните периоди, за които същите са имали наблюдения върху процесния имот и съответно различните обстоятелства които са възприели.

Свидетелят А. А. обяснява, че познава ищеца Е. В. и знае, че баща му е имал имоти в с.Балдево. В началото на 2021 г. отишъл с Е. В., съпругата му и човек от с.Балдево да намерят имот, който ищеца имал над селото. По локация през телефона установявали мястото на имота, както и съпругата на В. позвънила на някого по телефона и питала дали са на мястото. Мястото

което намерили било необработвано, обрасло с хвойни, не било оградено. До него имало черен път, който продължавал и след това. Мястото, което видял свидетеля било голямо, около 50 дка, а конкретния имот на ищите не може да каже къде точно се намира и колко е голям. Съпругата на Е. казала, че там някъде е имота, като се застане до гората и е голям около 5-6 дка.

Свидетеля Р. Т. заявява, че миналото или по-миналото лято ищеца Е. В. го отвел да му покаже свой имот от 6 или 7 дка. Отишли двамата и една жена до мястото, с автомобила на В., а после свидетеля се върнал пеш. Имота бил в местността „Шопката/Боже име“, но свидетеля го видял в общи линии, според показаното от ищеца. Имота бил установен от Е. чрез локация по телефон. Мястото не било обработвано, не било оградено. Намирало се над хотелския комплекс на „Ванита -2“, изграден в с.Балдево. Свидетеля не е виждал на това място да идват през годините нито Е. В., нито Е. М.. Преди 4-5 години виждал, че управителя на „Ванита – 2“ ЕООД оградил мястото и държал там коне. От хора в селото чувал, че това място е на Е. М. и той го продал на И. Ежков, но не е чул Е. откъде има имота.

Според И. Ш, спорния имот е на около 100 м. от неговата къща в с.Балдево и има поглед към него. По лична карта адреса му е в гр.Гоце Делчев, но от 30 години живее постоянно в с.Балдево. Около спорния имот имало ограда, която изгоряла преди 2-3 години при пожар в местността. Оградата била стара, от дървета и тел, поставена може би от родителите на Е. М.. От време на време виждал на имота да се мярка Е. М., а ищите никога не е виждал на имота, не ги познава. Е. ползвал имота отдавна, още след казармата, от 2000 г. В имота имало дръвчета и Е. ги режел и събирал плодовете. Имота Е. го има от родителите си, които свидетеля помни смътно, тъй като са починали, когато той е бил малък. Не знае, че Е. има роднини и не е чул за спор с имота. Свидетеля е заявил пред нотариус, че имота е на Е., тъй като само него е виждал там.

Свидетеля П. А. заявява, че познава Е. М., а ищите не познава и не ги е виждал в село Балдево, където е роден и където живее. Имота за който спорят страните е над селото, на около 20-30 м. над хотелския комплекс „Боже име“. Имота е голям около 4 дка, в него имало дръвчета, бил ограден с ограда с бодлива тел, но изгоряла при пожар преди около 2-3 години. До преди 5-6 години свидетеля виждал Е. да обработва имота. След това е виждал Е. в

селото, но не и на този имот. Не е виждал други лица в процесния имот, затова го знае като собствен на Е. М., като счита, че идва от баща му и майка му. Познава Г. М. от с.Б., но не знае дали има нещо общо с имота. След пожара останалите изсъхнали дръвчета и пънове били изчистени от Ежк.. В момента Ежк. ползва имота.

При така установеното във фактическо отношение, съдът намира следното:

Предявеният иск с правно основание чл.108 от ЗС е допустим като предявен от лица, имащи правен интерес от предявяването му и срещу надлежни ответници, оспорващи претендираните от ищците права.

Разгледан по същество предявеният ревандикационен иск е основателен, по следните съображения:

За да бъде уважен предявения иск, трябва да бъде установено от ищците, че са налице кумулативно и трите предпоставки за уважаване на иск по чл. 108 от ЗС, а именно: ищеца да е собственик на имота, предмет на иска; имота да се намира във владение на ответниците и това владение да е без правно основание.

Установява се от представените удостоверения за наследници, а и не се спори по делото, че ищците и ответника Е. М. са наследници на Сл. Ил. М., бивш жител на с.Балдево, починал на 11.10.1965 г. Ищцата Е. Д. е негова внучка, ищцата Р. В. е съпруга на починалия негов внук И. В., Е. В. и М. Л. са негови правнуци (деца на Р. Л. и И. В.), а ответника Е. М. е внук на Сл. М..

След смъртта на Сл. М., с решение № 6442А от 20.06.1996 г. и решение № 6443А от 20.06.1996 г. на Поземлена комисия с.Гърмен, на наследниците му е възстановено правото на собственост в съществуващи/възстановими стари реални граници на земеделски имоти, между които и Нива от 5.994 дка, шеста категория, местност Шопката/Божейме, имот № 047057 по картата на землището, при граници (съседи): № 047073 нива на Община - ползвател; № 000126 Дере, овраг, яма на Общински поземлен фонд; № 047005 Пасище, мера на Община -ползвател; № 047056 Нива на Кирил Костадинов М.; № 000063 Полски път на Общински поземлен фонд; № 047071 Нива на наследниците на Ил. Ат. М..

Спорно е между страните дали гореописания имот е придобит единствено от наследника Е. М., въз основа на упражнявано от него явно,

спокойно и непрекъснато владение в период за повече от 10 години преди датата на снабдяването му с нотариален акт за собственост на имота - 23.11.2022 г.

След смъртта си Сл. Ил. М. е оставил като наследници съпругата си Ката Славчева М.а, дъщерите си М. Сл. В. и Б. Сл.В. и сина си Г. Сл. В.. Според представеното удостоверение за наследници Б. Сл.В. е починала на 22.05.2003 г. неомъжена и без преки наследници. М. В. починала на 02.10.2002 г. и като наследници оставила дъщеря си Е. Д. Д. и сина си И. Д. В., починал на 27.10.2013 г., който от своя страна оставил като наследници съпругата си Р. К. В. и децата си Е. И. В. и М. И. Л.– ищци по делото. Г. Сл. В. починал на 16.10.2012 г. и като наследници оставил съпругата си М. Хр.М.а, починала на 31.07.2021 г. и децата си Е. Г. М. и К. Г.а М..

Съответно след смъртта на Сл. М. и съпругата му, имота се наследява в равни части от неговите деца. След смъртта на Б., нейната  $\frac{1}{3}$  идеална част се наследява в равни части от една страна от брат ѝ Георги и от друга – от децата на починалата ѝ сестра М.. Така Г. М. е станал собственик на  $\frac{1}{2}$  идеална част от процесния имот, а след неговата смърт децата му Е. М. и К. М. са придобили по наследство по  $\frac{1}{4}$  ид. част от него. Наследниците на М. В. са станали собственици на  $\frac{1}{2}$  ид. част от имота, съответно дъщеря ѝ Е. Д. е наследник на  $\frac{1}{4}$  ид. част от имота, а другата  $\frac{1}{4}$  ид. част била наследена от И. В., а след неговата смърт децата му Р. В., Е. В. и М. Л. са наследили по  $\frac{1}{12}$  ид. част от процесния имот.

Ответниците не доказаха твърденията си, че Е. М. е осъществявал явно, спокойно и непрекъснато владение над процесния имот в 10 годишен период преди да се снабди с нотариален акт за собственост въз основа на давностно владение на 23.11.2022 г., отблъсквайки претенциите на останалите наследници. Обстоятелството, че част от свидетелите са виждали само него в процесния имот, не е достатъчно да обоснове придобИ.е на собствеността въз основа на давностно владение. Възможно останалите наследници да са посещавали имота, но доколкото той е извън границите на селото, да не са били видени от свидетелите. От друга страна сам по себе си фактът на осъществяване на фактическата власт върху имота от един от наследниците не е достатъчен да се приеме, че е налице владение като основание за придобИ.е по давност на идеалните части на останалите сънаследници.



Приема се, че такъв наследник е владеец само на собствената си идеална част от имота и държател на идеалните части на останалите наследници. За да се превърне във владеец на целия имот и да придобие собствеността върху него по силата на давност, този сънаследник, следва да отблъсне владението на останалите сънаследници, т.е. да доведе до знанието им намерението си да свои имота изцяло (в този смисъл решение № 566 от 21.06.2010 г. на ВКС по гр. д. № 1053/2009 г., решение № 145 от 14.06.2011 г. на ВКС по гр. д. № 627/2010 г., решение № 204 от 11.01.2013 г. на ВКС по гр. д. № 272/2012 г. и Тълкувателно решение № 1/06.08.2012 г. на ВКС по тълк.д. № 1/2012 г.). Следователно едва след демонстриране на собственическо намерение по отношение на имота към останалите наследници започва да тече придобивната давност. От показанията на свидетелите, включително тези, ангажирани от ответниците, не се установи Е. М. по някакъв начин да е заявил пред останалите наследници, или по друг начин да ги е поставил в известност, че счита целия имот за своя собственост и да е отблъснал техните претенции в тази насока. От значение за даване начало на давностно владение е манифестирането на собственическото намерение към целия имот по отношение на останалите съсобственици. Ответниците не доказаха Е. М. да е поставил в известност останалите наследници, че се счита за собственик на целия имот поне 10 години преди 23.11.2022 г., когато се е снабдил с нотариален акт за собственост на целия имот по давностно владение. Съответно съдът намира, че не беше доказано по несъмнен начин от страна на ответниците, че Е. Г. М. е владел процесния имот като изцяло свой, отблъсквайки владението на останалите наследници, в необходимият според закона 10 годишен срок, за да придобие собствеността върху него през 2022 г., когато се е снабдила с нотариален акт. Този срок не е изтекъл и към 16.06.2023 г. - датата на предявяване на процесния иск, който прекъсва теченето на давността.

От всичко изложено до тук следва извода, че в случая имота е запазил наследствения си характер и ищците притежават общо 1/2 идеална част от правото на собственост относно процесния имот. Посочените права ищците не са губили, тъй като същите не са били придобити от друго.

След като ответника „Ванита – 2“ ЕООД е придобил процесния имот от лице, което не притежава пълни права на собственост, дружеството не е придобило повече права, отколкото праводателят му е притежавал. Поради

това, то не е придобило правото на собственост на 1/6 идеална част от имота въз основа на нотариален акт № 69, том I, рег.№ 2580, дело № 67 от 23.11.2022 г. по описа на нотариус Калина М.а, вписан в СВ Гоце Делчев в дв.вх.рег. № 4934, вх.рег. № 4934 от 23.11.2022 г., акт № 34, том XXI, дело № 2789/2022 г., партидна кн. 8471. Въз основа на този нотариален акт дружеството е придобило единствено притежаваната от Е. М. 1/4 идеална част от имота. Не е придобило собствената на ищите общо 1/2 идеална част, поради което владението на тази идеална част е без правно основание.

С оглед изложеното, съдът намира, че са налице и трите изброени по-горе предпоставки и ревандикационния иск следва да бъде уважен изцяло като основателен и доказан.

След като приема, че ответникът Е. М. не е собственик на 1/2 идеална част от процесния имот, която е собственост на ищите по делото, като изрично разпоредена от закона последица от разрешаването на спора за действителния обем на притежаваните от страните вещни права върху имота, следва да бъде отменен частично издаденият нотариален акт за собственост на недвижим имот № 68, т.І, рег. № 2573, дело № 65/23.11.2022 г. на нотариус К. М.а, гр.Гоце Делчев, вписан в СВ Гоце Делчев в дв.вх.рег.№ 4933/23.11.2022 г., вх.рег.№ 4933, акт № 33, том XXI, дело № 2787, партидни кн. 80471, с който Е. Г. М., ЕГН \*\*\*\*\* е признат за собственик на основание давностно владение на поземлен имот с идентификатор 02381.47.57 по кадастралната карта и кадастрални регистри на с.Балдево, одобрена със заповед № РД-18-300/13.05.2019 г. на ИД на АГКК, с адрес на поземления имот: с.Балдево, местност „Шопката/Божейме“, с площ от 5994.00 кв.м., трайно предназначение на територията - земеделска, начин на трайно ползване – нива, шеста категория на земята, предишен идентификатор – няма, номер по предходен план 047057, при съседни поземлени имоти с идентификатори: 02381.47.71, 02381.47.74, 02381.47.126, 02381.47.5, 02381.47.86, 02381.47.56. Нотариалния акт следва да се отмени за частта над 1/2 идеална част, съобразно доказаният обем права на ищите, който обем права съответно е доказано, че не е в патримониума на ответника Е. М. и за него горния нотариален акт не отразява действителното правно положение (Тълкувателно решение № 11 от 21.03.2013 г. на ВКС по тълк. д. № 11/2012г., ОСГК).

По отношение на предявеният иск с правно основание чл.33, ал.2 от ЗС за изкупуване от страна на ишците на продадената без тяхно съгласие 1/2 идеална част от процесния имот, на цената, на която е извършена сделката, съдът намира следното:

Разпоредбата на чл.33, ал.2, изр.2 от ЗС гласи, че иска следва да се предяви в двумесечен срок от продажбата. ТР.та съдебна практика приема, че когато носителят на правото на изкупуване не е поканен и не е участвал в продажбата, срокът тече от датата на узнаване на продажбата. Целта е да бъде гарантирано съдебното предявяване на установеното в негова полза потестативно материално право, чието упражняване не може да бъде свързано с момента на сделката, след като той не е бил известен за нея. В настоящият случай в исковата молба се твърди, че ишците са узнали за продажбата на от уведомление изх. № 24-11870 от 18.04.2023 г., изпратено им от СГКК Благоевград. С определение на съда на ишците е указано, че те следва да докажат твърдяната от тях дата на узнаване на извършената продажба. С представянето на цитираното уведомление, съдът намира, че ишците доказаха момента на узнаване на сделката.

Поради възражението на ответника Е. М., че исковата молба е подадена след изтичане на срока по чл.33 от ЗС, съдът му е указал, че е в негова тежест да докаже, че ишците са узнали за продажбата на имота преди 18.04.2023 г. и че иска е предявен след изтичане на срока по чл.33 от ЗС.

От страна на ответника не бяха ангажирани доказателства, че ишците са узнали за атакуваната продажба на имота преди 18.04.2023 г.

С оглед изложеното и предвид датата на постъпване на исковата молба в съда – 16.06.2023 г., съдът приема, че искът е предявен преди изтичане на срока по чл. 33, ал.2 от ЗС и е допустим.

Съгласно разпоредбата на чл. 33, ал. 1 от ЗС съсобственик може да продаде своята част от недвижим имот на трето лице само след като представи пред нотариуса писмени доказателства, че е предложил на другите съсобственици да купят тази част при същите условия и декларира писмено пред него, че никой от тях не е приел това предложение. Тази разпоредба е създадена с цел да гарантира правото на съсобствениците да придобият с предимство собствеността върху продавания дял като по този начин се защитят срещу нежелано участие на трето лице в нея противно на волята им.

Именно, за да се защити това право на съсобствениците законът в чл. 33, ал. 2 от ЗС е предвидил и специален конститутивен иск, с който съсобственика по съдебен ред упражнява потестативното си право да изкупи частта, която е продадена без да са налице условията по ал. 1. Основната предпоставка за уважаване на иска по чл. 33, ал. 2 ЗС е наличието на съсобственост между ищеца и продавача по договора за продажба, по който ищецът може да встъпи, упражнявайки правото си на изкупуване, ако го е предявил в двумесечен срок от узнаване на продажбата. Съгласно приетото по ревандизационния иск, беше доказано, че ищите и ответника Е. М. са били съсобственици на процесния имот. На следващо място следва да се установи в процеса, че не е отправено предложение за изкупуване на останалите съсобственици, като в тежест на ответниците е да докажат, че е отправено предложение до съсобственика – ищец съгласно чл. 33, ал.1 ЗС, както и, че това предложение е стигнало до него. В настоящия случай ответника М. твърди, че е единствен собственик на имота и за него не е имало задължение да отправя предложение към ищите за закупуване на част от имота.

В случая съдът счита, че са налице всички предпоставки от фактическия състав на чл.33, ал.2 от ЗС, доколкото процесната идеална част от имота въобще не е била предлагана на ищите за закупуване. Правото на изкупуване на ищите е налице и следва да бъде уважено, като същите заместят в продажбата приобретателя – „Ванита – 2“ ЕООД и получат собствеността върху 1/2 идеална част, продадени от ответника Е. М.. Срещу това, ищите следва да заплатят половината от уговорената и платена между страните по сделката цена за целия имот, а именно да заплатят на Е. М. сумата от общо 4750 лв., в едномесечен срок от влизането на решението в сила, като в противен случай то ще се счита обезсилено по право. Съобразно наследствените части от така определена цена 2375 лева следва да заплати Е. Д. Д., и по 791.67 лева да заплатят Р. К. В., Е. И. В. и М. И. В..

Ищите са извършили по делото съдебни и деловодни разноски в размер 290 лева за заплащане на държавна такса за образуване на делото, 20 лева за държавна такса за издаване на съдебни удостоверения, 10 лева за призоваване на свидетел и 10 лева за вписване на исковата молба. Претендират се 30 лева за вписването ѝ, но по делото е доказана направата само на 10 лв. разноски в тази насока (печат на вписаната молба на л.58), поради което искането над този размер е неоснователно.

Претендират се от ищците и 2700 лева за адвокатско възнаграждение на адв.И.. Повдигнато е от ответниците възражение за прекомерност на така претендираното възнаграждение.

Съдът намира възражението за неоснователно. Съгласно чл.7, ал.5 от Наредба № 1 от 9.07.2004 г. за минималните размери на адвокатските възнаграждения по искове с правно основание чл.108 от ЗС възнаграждението се определя съобразно интереса на представляваната страна според правилата на ал. 2, но не по-малко от 800 лв. за движими вещи и не по-малко от 1500 лв. за недвижими имоти или вещни права върху тях. По втория предявен иск с правно основание чл.33 от ЗС, на осн. чл.7, ал.2, т.2 от Наредбата се дължи минимално възнаграждение в размер на 775 лева. Следва да се отчете и че адв.И. представлява трима ищци и се е явила на 4 съдебни заседания.

С оглед горното и на осн.чл.78, ал.1 от ГПК сторените от ищците разноси в размер на 3500 лева следва да се възложат в тежест на ответниците.

Предвид изхода от спора ответниците нямат право на разноси.

С оглед изложеното, съдът

## **РЕШИ:**

**ПРИЗНАВА ЗА УСТАНОВЕНО** по отношение на Е. Г. М., ЕГН \*\*\*\*\* от гр.С.и „В. – 2“ ЕООД, ЕИК \*\*\*\*\* , със седалище и адрес на управление с.Б., общ.Г., обл.Бл. представлявано от управителя И. Ил. Ежк., че Е. Д. Д., ЕГН \*\*\*\*\* от гр. Л., Р. К. В., ЕГН \*\*\*\*\*, Е. И. В., ЕГН \*\*\*\*\* и М. И. В., ЕГН \*\*\*\*\*, тримата от гр.Банско, обл. Благоевград са собственици на общо 1/2 (една втора) идеална част (1/4 ид.ч. за ищцата Е. Д. и по 1/12 ид.ч. за Е. В., Р. В. и М. Л.) от следния недвижим имот, а именно: Поземлен имот с идентификатор 02381.47.57 (нула две хиляди триста осемдесет и едно точка четиридесет и седем точка петдесет и седем) по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Б., общ. Г., обл. Благоевград, одобрени със Заповед № РД – 18 - 300 от 13.05.2019 г. на изпълнителния директор на АГКК, с адрес на поземления имот: село Балдево, местност „ШОПКАТА/БОЖЕЙМЕ“, с площ от 5994.00 (пет хиляди деветстотин деветдесет и четири) квадратни метра, трайно предназначение на територията - Земеделска, начин на трайно ползване - Нива, шеста категория

на земята, предишен идентификатор - няма, номер по предходен план 047057 (нула четиридесет и седем хиляди петдесет и седем), при съседни: поземлени имоти с идентификатори: 02381.47.71, 02381.47.73, 02381.47.126, 02381.47.5, 02381.47.86, 02381.47.56 и ОСЪЖДА „Ванита -2” ЕООД, ЕИК \*\*\*\*\* да предаде на ищците владението на подробно описания недвижим имот.

ИЗМЕНЯ нотариален акт за собственост на недвижим имот нотариален акт за собственост на недвижим имот № 68, т.І, рег. № 2573, дело № 65/23.11.2022 г. на нотариус К. М.а, гр.Гоце Делчев, вписан в СВ Гоце Делчев в дв.вх.рег.№ 4933/23.11.2022 г., вх.рег.№ 4933, акт № 33, том XXI, дело № 2787, партидни кн. 80471, като го ОТМЕНЯ в частта, с която Е. Г. М., ЕГН \*\*\*\*\* е признат за собственик на основание давностно владение на 1/2 (една втора) идеална част от поземлен имот с идентификатор 02381.47.57 по кадастралната карта и кадастрални регистри на с.Балдево, одобрена със заповед № РД-18-300/13.05.2019 г. на ИД на АГКК, с адрес на поземления имот: с.Балдево, местност „Шопката/Божейме“, с площ от 5994.00 кв.м., трайно предназначение на територията - земеделска, начин на трайно ползване – нива, шеста категория на земята, предишен идентификатор – няма, номер по предходен план 047057, при съседни поземлени имоти с идентификатори: 02381.47.71, 02381.47.74, 02381.47.126, 02381.47.5, 02381.47.86, 02381.47.56.

ДОПУСКА ИЗКУПУВАНЕ от Е. Д. Д., ЕГН \*\*\*\*\* от гр. Л., Р. К. В., ЕГН \*\*\*\*\*, Е. И. В., ЕГН \*\*\*\*\* и М. И. В., ЕГН \*\*\*\*\*, тримата от гр.Банско, обл. Благоевград на 1/2 (една втора) идеална част от следния недвижим имот, а именно: Поземлен имот с идентификатор 02381.47.57 (нула две хиляди триста осемдесет и едно точка четиридесет и седем точка петдесет и седем) по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Б., общ. Гърмен, обл. Благоевград, одобрени със Заповед № РД – 18 - 300 от 13.05.2019 г. на изпълнителния директор на АГКК, с адрес на поземления имот: село Б., местност „ШОПКАТА/БОЖЕЙМЕ“, с площ от 5994.00 (пет хиляди деветстотин деветдесет и четири) квадратни метра, трайно предназначение на територията - Земеделска, начин на трайно ползване - Нива, шеста категория на земята, предишен идентификатор - няма, номер по предходен план 047057 (нула четиридесет и седем хиляди петдесет и седем), при съседни: поземлени имоти с идентификатори: 02381.47.71,

02381.47.73, 02381.47.126, 02381.47.5, 02381.47.86, 02381.47.56, предмет на договор за покупко-продажба, като заменят „Ванита – 2“ ЕООД, ЕИК \*\*\*\*\* в сделката обективизирана в нотариален акт № 69, том I, рег.№ 2580, дело № 67 от 23.11.2022 г. по описа на нотариус К. М.а, гр.Г. Д., вписан в СВ Гоце Делчев в дв.вх.рег.№ 4934/23.11.2022 г., вх.рег.№ 4934, акт № 34, том XXI, партидна книга №№ 8471 срещу сумата от 4750 (четири хиляди седемстотин и петдесет) лева, или 2375 лева платими от Е. Д. Д. и по 791.67 лева платими от Р. К. В., Е. И. В. и М. И. В., в месечен срок от влизане в сила на решението, чрез открИ.е на банкова сметка в полза на трето лице - ответника Е. Г. М..

УКАЗВА на ищците, че при неплащане на сумата в горния срок решението се счита за обезсилено по право на осн.чл.33, ал.3 ЗС.

ОСЪЖДА Е. Г. М., ЕГН \*\*\*\*\* от гр.С.е „В. – 2“ ЕООД, ЕИК \*\*\*\*\*, със седалище и адрес на управление с.Б., общГ., обл.Благоевград, представлявано от управителя И. Ил. Ежк. заплатят на ищците Е. Д. Д., ЕГН \*\*\*\*\* от гр. Л., Р. К. В., ЕГН \*\*\*\*\*, Е. И. В., ЕГН \*\*\*\*\* и М. И. В., ЕГН \*\*\*\*\*, тримата от гр.Б., обл. Благоевград сторените разноси в размер на 3050 (три хиляди и петдесет) лева, като оставя без уважение искането за заплащане на разноси над този размер.

Решението на съда може да се обжалва с въззивна жалба пред Окръжен съд гр.Благоевград в двуседмичен срок от получаване на съобщението за изготвянето му от страните.

Съдия при Районен съд – Гоце Делчев: \_\_\_\_\_