

До МВР гр Поморие

ЖАЛБА - На основание чл. 56 от ЗМВР

От Златка Керемедчиева-Мехова

ЕГН: 8101199050

Адрес: гр Поморие ул България 9

Телефон: 0884838744

Email: zlateto@gmail.com

Относно: Нарушение на обществения ред по чл 56 от ЗМВР и нарушение на права върху поземлен имот с идентификатор 57491.501.229

Адрес на имота: гр. Поморие, ул. „Петко Каравелов“ №3

Площ: 311 кв.м, вкл. застроена и незастроена част

Имотна партида №: 31690, водена в Агенция по вписванията

I. Факти

1. С нотариален акт, вписан от 1/2025 г., съм придобила 2/3 идеални части от поземления имот, находящ се на адрес ул. „Петко Каравелов“ №3, гр. Поморие. Собствеността е надлежно вписана в Имотния регистър.
2. Според извършената проверка на документите, г-н Михаил Георгиев Сивински и г-жа Анна Иванова Джурлакова, те притежават апартаменти в сградата, изградена в рамките на този поземлен имот, съответно с описани идеални части от общите части на сградата и от дворното място в размер на:
 - 8.87/100 за Михаил Сивински
 - 2.21/100 за Анна Джурлакова
3. Не е установено вписване на техните права в имотната партида на поземления имот в Агенцията по вписванията. Справките не показват индивидуални вещни права върху земята в тяхна полза.

II. Правен анализ

- г-н Михаил Георгиев Сивински и г-жа Анна Иванова Джурлакова са собственици на обекти в сграда, изградена в имота и имат право да ползват общите части от дворното място (включително достъп, преминаване, и други дейности, свързани с нормалното използване на апартаментите им);
- тези права произтичат като съпътстващи собствеността върху апартаментите.
- г-н Сивински и г-жа Джурлакова НЕ притежават вещни права със собственически характер върху поземления имот;
- Те нямат право на разпореждане, строителство, изменение или делба на имота, освен ако не представят изричен, надлежно вписан акт, удостоверяващ това.
- техните права не са вписани в имотната партида на поземления имот;
- те не са били видими при проверката преди моята сделка;
- съгласно чл. 113 от Закона за собствеността, невписаните вещни права не се противопоставят на добросъвестен приобретател.

Решение № 36 от 15.04.2015 г. по гр.д. № 2924/2014 г., ВКС:

„Съгласно чл. 112 от ЗС, 113 от ЗС и чл. 4, ал. 1 от Правилника за вписванията, подлежат на вписване актовете, с които се прехвърлят вещни права върху недвижим имот. За да има вписването противопоставим ефект, то трябва да бъде извършено по партидата на съответния имот. Ако вписването е направено само по партидата на апартамент, а не по партидата на поземления имот, то не е противопоставимо на трети лица.“

чл. 599, ал. 2 ГПК. Невписаните обстоятелства се смятат несъществуващи за третите добросъвестни лица

III. Позиция.

Считам, че:

- правото на г-н Сивински и г-жа Джурлакова върху дворното място е ограничено до обслужване на собствените им апартаменти;
- нямат самостоятелно вещно право върху земята, което да е противопоставимо на вас;
- не може да се говори за съсобственост или претенции към незастроената част от имота, без изрично вписване и доказателства.

Те имат право на:

Достъп до входа и общите части

Ползване на двор като част от сградата

Глас в решения за ремонт или поддръжка

Те нямат право на:

Самостоятелно разпореждане със земята

Искане за делба или владение

Претенции към строеж, паркиране, отделяне

Като собственици на апартаменти в сградата, г-н Сивински и г-жа Джурлакова имат право на **ползване на общите части от дворното място**, доколкото това е необходимо за нормално ползване на жилищата им. Те не притежават **вещни права върху поземления имот в съсобственост**, които да могат да бъдат противопоставени на моите вписани права.

IV. Нарушение.

След като е установено **умишлено поведение** от страна на г-н Сивински и г-жа Джурлакова, който системно **паркират автомобила си в общите части** на нашата жилищна сграда, така че **пречи на достъпа до частния имот, дворното място на кооперацията**, в който съм мажоритарен собственик с дял повече от 50%.

След като е установено, че действията им са **умишлени и провокативни**, извършвани въпреки многократни устни молби от моя страна да се разбираме и живеем с нормални между съседски отношения.

Това тяхно поведение **създава напрежение не само между мен и тях, но и между живущите в кооперацията**, нарушава нормалното използване на собствеността ми, ограничава достъпа на всички живущи и поражда **обстановка на тормоз и враждебност**, в разрез с добрите нрави и обществения ред.

Считам, че с това си поведение лицата **нарушават обществения ред**, като извършва действия, които **смуцават спокойствието на гражданите и представляват форма на самоуправство**, поставяща ме в неравностойно положение в собствения ми имот.

На основание **чл. 56 от ЗМВР**, моля да извършите проверка и при необходимост – да предприемете необходимите **административни мерки**, включително предупреждение, съставяне на акт или друго действие по ваша преценка.

Приложения:

1. Снимков материал
2. Скица / Нотариален акт
3. Справка от Агенцията по вписвания по партидата на поземления имот.

С уважение:

Златка Керемедчиева-Мехова

Дата: 30.05.2025г

СНИМКОВ МАТЕРИАЛ



