

# РЕШЕНИЕ

№ 83

гр. Козлодуй, 21.03.2022 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**РАЙОНЕН СЪД – КОЗЛОДУЙ, IV-ТИ СЪСТАВ**, в публично заседание на двадесет и първи февруари през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Галя В. Петрешкова Ставарова

при участието на секретаря Галина Ст. Тимчева Дикова  
като разгледа докладваното от Галя В. Петрешкова Ставарова Гражданско дело № 20211440100989 по описа за 2021 година

Производството е образувано по повод депозирана искова от В. МЛ. Х., ЕГН: \*\*\*\*\*, от гр. Златоград, ..... подадена, чрез упълномощен адвокат Б.М., с адрес на призоваване - адреса на повереника в град Пловдив, ..... /Дом „Левски“/ тел.0888778189, срещу М. МЛ. В., ЕГН: \*\*\*\*\*, от гр. Кнежа, .... и П. М. П., ЕГН: \*\*\*\*\*, от гр. Габрово, ...., с правно основание чл.124, ал.1от ГПК, във връзка с чл.79 от ЗС, с цена на иска 321,60 лева /1/4 от 1286,70 / лева.

Иска от съда да признае за установено по отношение на ответниците - М. МЛ. В. и П. М. П., че В. МЛ. Х. е собственик по самостоятелно давностно владение на поземлен имот с идентификатор 62815.29.50, по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-186 от 27.03.2019г. на Изпълнителния директор на АГКК, в землището на с.Рогозен, общ.Хайредин, обл.Враца, местност „Средния път“ представляващ с площ от 10941 кв.м. трайно предназначение на територията: Земеделска, начин на трайно ползване: Нива с трета категория на земята, с номер по предходен план 029050 и съседи имоти с идентификатор 62815.29.13, 62815.29.14, 62815.29.51, 62815.29.155 62815.29.12.

Ищецът претендира и направените разноски по делото.

Препис от исковата молба и приложените към нея писмени доказателства са връчени по реда на чл.131 от ГПК и в срока са получени писмени отговори от ответниците, с които оспорват иска.

Ответникът П. М. П., ЕГН \*\*\*\*\*, чрез адв. Евг. П. - АК Габрово, с адрес за призоваване: гр. Габрово ул. „Скобелевска“ № 30, изразява становище, че искът за допустим, но го оспорва, като изцяло неоснователен.

Моли съда да постанови решение, с което да остави без уважение

предявения иск, като неоснователен и присъди направените по делото разноски.

Оспорва твърдението, че ищцата е собственик на описания по-горе имот на основание самостоятелно давностно владение.

Оспорва твърдението, че след смъртта на общият наследодател М.В.Д - баща на ищцата и първия ответник М. МЛ. В., същия се е отказал от дял в процесния имот за сметка на друг имот, наследен от майка им. С оглед на това, пък ищцата е влязла във владение на имота и е установила трайно владение, чрез отдаване под наем на имота на трето лице.

Оспорва твърденията, че само с подписването на договори за наем от страна на ищцата ежегодно, то тя е свояла процесния имот, като единствен собственик и с тези си действия е оспорила правото на собственост на брат си.

Оспорва твърдението, че първият ответник по делото сам се е разпореждал с наследствените имоти от майка му, за сметка на „отказ“ от права върху процесния имот.

Прави възражения срещу иска и обстоятелствата, на които те се основават.

Оспорва представената Декларация от 07.08.2021 г., като счита същата за нищожна.

Не възразява останалите доказателства представени по делото да бъдат приети и заявява, че ще се ползва от същите.

Ответникът М. МЛ. В., ЕГН \*\*\*\*\*, счита иска за недопустим и недоказан, моли да бъде отхвърлен изцяло, като неоснователен. Твърди, че обстоятелствата посочени в исковата молба са неверни. Претендира съдебно деловодни разноски по делото.

В съдебни заседания ищцата не участва лично, представлява се от пълномощник адвокат Б.М. – Адвокатска колегия, Пловдив, който поддържа иска.

Ответникът П. М. П., ЕГН \*\*\*\*\*, не участва лично в съдебно заседание, представлява се от пълномощник адвокат Евг. П. - АК Габрово, която оспорва иска, като изцяло неоснователен.

Ответникът М. МЛ. В. редовно призован, не се явява в съдебно заседание и не се представлява.

По делото са приложени и приети следните писмени доказателства - Решение № 801Р от 09.09.1997 година на ПК в Хайредин; Удостоверение за наследници №168 от 12.07.2021г.; Декларация от М. МЛ. В., с нотариална заверка от 07.08.2007година на кмета на Кметство с. Рогозен; Скица на имота № Ф01 782 от 10.09.2007 година; Скица- проект на имота от същата дата, Скица на ПИ 62815.29.50 на АГКК, Нотариален акт за дарение на земеделска земя № 112 от 05.07.2021 година; Нотариален акт за покупко-продажба на земеделска земя №113 от 05.07.2021 година и двата на Нотариус Валентин Митов; Удостоверение за данъчна оценка № \*\*\*\*\* от 26.07.2021 година на Община Хайредин; Титулна страница от договори за наем, за периода 2015г.- 2021 година, 10 броя пощенски записи за изплатена рента, за периода 2010г. - 2020 година; Нотариален акт за покупко - продажба на поземлен имот

- земеделска земя №28, том XIII, рег. №10385, дело №1580 от 08.10. 2007г.

По делото като свидетел е разпитан П.И.Б.

*В хода на съдебното производство са събрани писмени доказателства, от които съдът приема за установени по делото от фактическа страна следните обстоятелства:*

По делото е безспорно установено, че ищцата и ответникът М. МЛ. В. имат общ наследодател - М.В.Д, ЕГН \*\*\*\*\*. Последният е починал на 26.07.2002 година, като съгласно Удостоверение за наследници №168 от 12.07.2021г. е оставил за свои наследници две деца дъщеря В. МЛ. Х. и син М. МЛ. В..

На общия на ищцата и на ответника М. МЛ. В. наследодател - М.В.Д е възстановен поземлен имот, с решение № 801Р от 09.09.1997г. на поземлена комисия с.Хайредин, а именно:

Поземлен имот с идентификатор 62815.29.50, по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-186 от 27.03.2019 г. на Изпълнителния директор на АГКК, в землището на с.Рогозен, общ.Хайредин, обл.Враца, мстност „Средния път“ представляващ с площ от 10941 кв. м. трайно предназначение на територията: Земеделска, начин на трайно ползване: Нива с трета категория на земят, с номер по предходен план 029050 и съседни имоти с идентификатор 62815.29.13, 62815.29.14, 62815.29.51, 62815.29.155, 62815.29.12.

Съгласно приложимите правила за наследяване по закон, след смъртта на своя наследодател, ищцата и ответника М. МЛ. В. са наследили по 1/2 идеални части от правото на собственост върху гореописаните земи.

Именно тези 1/2 идеални части от субективното право на собственост върху процесния поземлен имот ищцата твърди, че е придобила по давностно владение, осъществявано в периода от 2007 година до 2021г. и единствен собственик на целия имот.

След смъртта на бащата на ищцата, неговия син и неин брат - М. МЛ. В., първи ответник по настоящия иск е подписал декларация на 07.08.2007 година с нотариална заверка на подписа, пред кмета на Кметство с. Рогозен, с която се отказва от дял в този имот, за сметка на друг имот, наследен от майката.

Въз основа на тази декларация и от момента на нейното подписване, ищцата твърди, че е влязла във владение на имота, от 2007 година до 17.08.2021 година, и го е установила трайно, не оспорено от никого, чрез отдаване под наем на този имот на трето лице, с подписването на съответните договори за наем и ежегодно получаване на договорената наемна цена, без възражение и оспорване от другото, вкл. и нейния брат, който през същия период е владял и се е разпореждал с имотите на тяхната майка, а именно така както са се разбрали и декларирали през 2007 година.

С Нотариален акт за дарение на земеделска земя № 112 от 05.07.2021 година и Нотариален акт за покупко-продажба на земеделска земя №113 от 05.07.2021 година и двата на Нотариус Валентин Митов, първият ответник М. МЛ. В., е прехвърлил на втория ответник П. М. П. 1/4 идеална част, или общо 1/2 идеална част от процесния недвижим имот.

Видно от приложените по делото титулни страници от договори за наем, за периода 2015г.- 2021 година, 10 броя пощенски записи за изплатена рента, за периода 2010г. - 2020 година, се установява, че ищцата е подписвала съответните договори за наем и ежегодно е получавала договорената наемна цена.

*Въз основа на така установената фактическа обстановка, съдът намира следното от правна страна:*

Предявеният иск е с правно основание чл.124, ал.1 от ГПК, във връзка с чл.79 от ЗС - положителен установителен иск за собственост на 1/2 идеални части от правото на собственост на описания по горе недвижим имот по силата на наследяване и давностно владение, за периода 2007г. - 2021 г.

Правото на собственост по давност се придобива при упражняване на фактическа власт върху имота като свой през определен период от време непрекъснато и необезпокоявано, като за придобиването следва да има изявление от владелеца за същото. Правото на собственост по давност се придобива с изтичане на срока по чл. 79 от ЗС, но не се придобива автоматично с изтичане на срока. То се придобива към момента на изтичане на този срок, но само ако след изтичането на срока има волево изявление на субективния елемент на владението, чрез съответните процесуални способи - съставяне на констативен нотариален акт, предявяване на иск, действия по попълване на кадастрална основа, възражение за придобивна давност и др. Изявлението води до настъпване на последиците от упражнявана фактическа власт с намерение за своеене върху вещта, а именно до придобиване на собствеността към минал момент – изтичането на срока по чл. 79 от ЗС.

Намерението за своеене на вещта, с което се упражнява фактическата власт върху нея, позволяват фактическото състояние на упражняване фактическа власт да се трансформира в самото вещно право. Позоваването на последиците от така упражняваната фактическа власт пред нотариус/съд потвърждават това намерение за своеене. При наличие на позоваване, правните последици – придобиването на правото на собственост, се зачитат от момента на изтичане на срока по чл. 79 от ЗС.

Владението съгласно чл.68 от ЗС включва в себе си обективен елемент – упражняване на фактическа власт, и субективен елемент – намерение за своеене. Презумпцията на чл. 69 от ЗС, че владелецът държи вещта за себе си се прилага за всички гражданско-правни субекти и независимо от това дали се касае за съсобственост, но тази презумпция е оборима. Въвеждането ѝ от законодателя е с оглед затрудненията при доказване на намерението като психическо състояние. Съдът е длъжен при установяване на обективния елемент – владение, да презумира субективния такъв - намерение за своеене. Обективният елемент е фактическо състояние. Собственикът и съсобственикът на вещта имат право да владеят вещта. Независимо от основаниято за съсобствеността тя дава правомощие за съвладение на съсобствениците и така всеки съсобственик може да владее своята идеална част от вещта и да държи останалите части от вещта. В хипотеза, в която основаниято за първоначалното установяване на фактическа власт върху имота показва държане или съвладение, а не владение само за себе си, то презумпцията по чл. 69 от ЗС се счита за оборена. Само в хипотеза, в която владението е започнало на основание, което изключва правата на

собствениците, то намерението за своене се предполага. В хипотеза, в която основаниято за установяване на фактическата власт сочи държане или съвладение, то в тежест на съсобственика, позоваващ се на придобиване по давност на чуждите идеални части е да докаже, че е променил намерението, с което е държал първоначално чуждите идеални части, като е започнал да свои същите. Такъв съсобственик не може да се позовава на презумпцията по чл. 69 от ЗС. В общия случай упражняването на фактическата власт продължава на основаниято на което е започнала да се упражнява. Ако основаниято, на което е придобита фактическата власт е съсобственост, съответно-предоставено държане на чужда собственост, то същото признава правата на собственост на трети лица върху част, съответно върху целия имот. При тази хипотеза, за да се придобие по давност чуждия имот, то следва да се превърне с едностранни действия държането във владение. Тези действия следва явно и по недвусмислен начин да показват отричане на владението на останалите съсобственици, които са доведени до тяхното знание. В тежест на такъв съсобственик е да установи, че е манифестира промененото си намерение за държане на имота пред останалите съсобственици, освен, ако не установи, че същото е било обективно невъзможно. (В този смисъл ТР № 1/06.08.2012 г. по тълк. д. № 1/2012 г. на ОСГК на ВКС).

Така за спора в тежест на ищеца в условията на пълно и главно доказване е да докаже твърдението, от което черпи изгодни права, че е променила, чрез едностранни действия държането по отношение на 1/2 идеална наследствена част на ответника във владение и че е манифестирала промененото си намерение пред останалите съсобственици.

Ищцата сочи, че владее имота на база на нотариално заверена декларация и твърди, че е променила държането на процесната наследствена част като е сключила Договор за наем на земеделски земи и като се е грижила за управлението на земята, включително и за частта на ответника, за която той е подписал декларацията. В този смисъл ангажира доказателства – декларация и договори за наем.

По отношение договора за наем, който представлява управление на съсобствени земи, съдът намира, че не е факт, който променя държането на наследствената част на ответника във владение върху нея.

Правото на ползване е ограничено вещно право, в чието съдържание се включва възможността за лично ползване на имота /обитаване/ и да се събират плодовете /наемите/ от него. Макар това състояние да е близко до обективния елемент на владението, не се покрива с него, тъй като упражняването на фактическа власт върху вещта включва и стопанисване и управление на имота, докато ползвателят има само правото да се ползва от веща лично, или чрез отдаването му под наем. Притежателят на правото на ползване не може да формира анимус за придобиване правото на собственост в това си качество, докато владелеца демонстрира, че счита имота за свой, като демонстрира това пред всички, включително и държавни органи. Сключеният договор за аренда дава право на арендатора да обработва земите на законово основание и го задължава да изплаща рента на собственика на земята съгласно уговореното. Това облигационно отношение прави арендатора държател на обработваните земи. В случая, ищцата е била владелец на своите собствени идеални части от правото на собственост, като

част от това право, но държател на процесната 1/2 идеална част на първия ответник, поради което и не доказва да е установила свое владение върху частта на ответника.

След смъртта на бащата на ищцата, неговия син и неин брат - М. МЛ. В., първи ответник по настоящия иск е подписал декларация на 07.08.2007 година с заверка на подписа, пред кмета на Кметство с. Рогозен, с която се отказва от дял в този имот, за сметка на друг имот, наследен от майката.

По отношение на представената по делото декларация, въз основа на която ищцата твърди, че е влязла във владение на имота от 2007 година до 17.08.2021 година, и го е установила трайно, не оспорено от никого, чрез отдаване под наем на този имот на трето лице, с подписването на съответните договори за наем и ежегодно получаване на договорената наемна цена, без възражение и оспорване от друго, вкл. и нейния брат, който през същия период е владял и се е разпореждал с имотите на тяхната майка, а именно така както са се разбрали и декларирали през 2007 година.

Съгласно разпоредбата на чл. 100 ЗС доброволен отказ от право на собственост върху недвижим имот, отказът от правото на собственост има действие, ако е извършен в писмена форма с нотариално заверен подпис и е вписан. Заявлението за отказ от правото на собственост може да се оттегли до вписване на отказа. В този случай от вписването възниква смесено оповестително-защитно и конститутивно действие. Вписването е част от фактическия състав, по силата на който се прекратява собствеността върху имота – вж. Определение № 409 от 15.05.2009 г. по гр. д. № 692/2009 г., I г. о. на ВКС; Решение № 2425 от 30.11.1968 г. по гр. д. № 1808/1968 г., I г. о. на ВС. От вписването възниква и противопоставимост спрямо трети лица.

Фактическият състав на отказа по чл. 100 ЗС съдържа два елемента – гражданскоправен и публичноправен. Поради това може да се приеме, че е налице хипотеза на смесен фактически състав. Елементите му са два.

Първият елемент е едностранното волеизявление на носителя на вещното право в писмена форма, с нотариално заверен подпис, която форма е за действителност – вж. Решение № 438 от 15.12.2011 г. по гр. д. № 1338/2010 г., IV г. о. на ВКС. По своя правен характер то е едностранна сделка. Чрез нея носителят на вещното право извършва доброволен отказ от придобита собственост или ограничено вещно право върху имот. Този елемент има гражданскоправен характер.

Компетентни да заверяват подписите на български граждани върху такива документи са само нотариуси, включително и такива от чужда държава, тъй като за заверка на подпис не се изисква местна компетентност.

В този случай документът трябва да е преведен и със заверка „апостил“, ако страната е подписала и ратифицирала Конвенцията за премахване на изискването за легализация на чуждестранни публични актове. Българските дипломатически и консулски представители в чужбина обаче нямат такова правомощие – арг. от чл. 84, ал. 1, т. 1 ЗННД. В този смисъл са и Определение № 126 от 08.03.2010 г. по ч. гр. д. № 94/2010 г., I г. о. на ВКС, и Определение № 194 от 10.05.2010 г. по ч. гр. д. № 95/2010 г., II г. о. на ВКС.

По делото е представен нотариален акт за покупко – продажба на поземлен имот земеделска земя № 28, том 13, рег. № 10385, дело 01580 от

08.10.2007г., касаещ другия цитиран имот, който би следвало да остане и в единствена собственост на брата на ищцата М. МЛ. В. опровергава и доказва факта, че договорености между ищцата и първия ответник не са се развили по начина, по който двете страни са обсъждали, тъй като същият е продаден заедно и от двамата.

С оглед гореизложеното съдът следва да отхвърли иска с правно основание чл.124, ал.1 от ГПК, във връзка с чл.79 от ЗС, като неоснователен и недоказан.

По отговорността за разноски:

С оглед изхода на делото, съдът приема, че в тежест на ищцата е да поеме отговорността за разноски по делото на ответника П. М. П., ЕГН \*\*\*\*\*.

Ответника е направил разноски по делото за адвокатско възнаграждение на един адвокат в размер на 500лева. От представеният договор за правна помощ е видно, че адвокатското възнаграждение е заплатено в брой.

Съдът дължи произнасяне по възражението на другата страна за прекомерност на адвокатското възнаграждение. За да се произнесе съдът съобрази, че съгласно Наредба № 1 от 2004г. за минималните размери на адвокатските възнаграждения, с оглед цената на иска - 1/4 от данъчната оценка на процесния имот, която е 1286.70лева, минималния размер на адвокатското възнаграждение на всеки адвокат, съгласно чл. 7, ал.2, т.2 от същата наредба е 300.00лева. Изхождайки от предмета на делото, като съобрази, че са проведени две съдебни заседания и адвоката на ответника П. М. П. е пътувал за тях, съдът намира, че възнаграждението в размер на 500.00лева не е прекомерно.

*Мотивиран от изложеното, съдът*

**РЕШИ:**

ОТХВЪРЛЯ иска, предявен от В. МЛ. Х., ЕГН: \*\*\*\*\*, от гр. Златоград, против М. МЛ. В., ЕГН \*\*\*\*\*, и П. М. П., ЕГН \*\*\*\*\*, с правно основание чл.124, ал.1 от ГПК, във връзка с чл.79 от ЗС, за установяване по отношение на ответниците, че е собственик по самостоятелно давностно владение на поземлен имот с идентификатор 62815.29.50, по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-186 от 27.03.2019г. на Изпълнителния директор на АГКК, в землището на с.Рогозен, общ.Хайредин, обл.Враца, местност „Средния път“ представляващ с площ от 10941 кв.м. трайно предназначение на територията: Земеделска, начин на трайно ползване: Нива с трета категория на земята, с номер по предходен план 029050 и съседни имоти с идентификатор

62815.29.13, 62815.29.14, 62815.29.51, 62815.29.155 62815.29.12.

ОСЪЖДА В. МЛ. Х., ЕГН: \*\*\*\*\*, от гр. Златоград, да заплати на П. М. П., ЕГН \*\*\*\*\*, на основание на чл. 78, ал. 3 от ГПК, сумата в размер на 500.00лева, представляващи съдебни разноси за адвокатско възнаграждение.

Решението подлежи на обжалване пред Врачански окръжен съд в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Да се публикува съгласно чл.4, ал.2, т.2 ВПОПСА в КРС.

Съдия при Районен съд – Козлодуй: \_\_\_\_\_