

РЕШЕНИЕ

№ 4514

гр. **, 13.03.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 66 СЪСТАВ, в публично заседание на двадесет и осми февруари през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: ГЕОРГИ ИЛ. АЛИПИЕВ

при участието на секретаря ГАЛИНА ХР. ХРИСТОВА
като разгледа докладваното от ГЕОРГИ ИЛ. АЛИПИЕВ Гражданско дело № 20231110141945 по описа за 2023 година

Производството е делбено, първа фаза – по допускане на делбата.

Предявен е от Н. Д. В. срещу Т. Д. В. иск с правно основание чл.34 ЗС за делба на: Самостоятелен обект в сграда с идентификатор ***.92.3.65 по кадастралната карта и кадастралните регистри на град **, община Столична, област ** град, одобрени със Заповед № РД-18-50 от 20.06.2016 год. на Изп.директор на АГКК, с адрес на имота: град **, район ***, като самостоятелният обект се намира на етаж 14 в Сграда с идентификатор ***.92.3, с предназначение на сградата - Жилищна-многофамилна, разположена в Поземлен имот с идентификатор ***.92, с предназначение на самостоятелният обект: Жилище, апартамент - в жилищна или вилна сграда, или в сграда със смесено предназначение; с брой нива на обекта: 1; посочена в документа площ: 81,21 кв.м., с прилежащи части: ***, и заедно с 1,174 % ид.ч. от общите части на сградата; Ниво: 1; Съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж: ***.92.3.66; под обекта: ***.92.3.60; над обекта: ***.92.3.70; стар идентификатор: няма; като така описания самостоятелен обект съответства по документ за собственост на: **, на XIV-ти етаж, в сградата на блок ****- **, на ЖСК „****“, състоящ се от: две стаи, дневна, кухня, баня, клозет и два балкона, с обща площ от 81,21 кв.м., при съседни на апартамента: североизток - двор на кооперацията, югоизток - апартамент № 66 на ** И. Д.а; югозапад - стълбище и асансьори, северозапад - двор на кооперацията, заедно с ***, при съседни: североизток - коридор, югоизток - мазе № 21 на апартамент № 47 на ** А.**, югозапад - ул. „****“, северозапад - двор на кооперацията, заедно с принадлежащите 1,174% идеални части от общите части на сградата и толкова ид.части от правото на строеж върху държавно място, находящо се в ж.к. „****“ - **, представляващо части от

имоти пл.№ 1, № *** от квартал 328, м. „***“ по плана на град **.

В обстоятелствената част на исковата молба се сочи, че ответниците са съсобственици на гореописания имот, което се установявало от представените поделото Удостоверения за наследници на родителите на страните. Твърди се, че с брат си притежават по 1/2 (една втора) идеални части от апартамента, като моли съда да допусне до делба процесния недвижим имот при квоти по 1/2-ра идеална част за ищеца и 1/2-ра идеална част за ответника.

В срока по чл.131 ГПК ответникът е реализирал правото си да депозира отговор на исковата молба.

Счита, че предявеният иск за делба е допустим, но неоснователен. Твърди, че процесният имот е придобит от ответникът на основание давностно владение, осъществявано необезпокоявано и непрекъснато в периода от пролетта на 1992 год. до пролетта на 2002 год., като от пролетта на 2002 год. и до сега ответникът продължил да владее процесния имот, но вече като собственик на същия.

Сочи, че ответникът живее в процесния имот от 1974 год., първоначално с родителите си до пролетта на 1992 година, а впоследствие от 2004 год. до настоящия момент със съпругата си - Стефка Вълдашка и децата си.

Посочва, че през пролетта на 1992 година, родителите на ответника са се пенсионирали и са напуснали жилището, като са се установили да живеят постоянно в къщата си в село **, община Кнежа, област Плевен.

Твърди се, че напускайки процесното жилище, родителите на страните - предоставили владението и ползването на процесното жилище изцяло и само на ответника. Излага се, че ответникът винаги е приемал и демонстрирал пред родителите си, а също така и пред ищеца, пред съседни и близки, че жилището е негова собственост, като през всичките тези години от пролетта на 1992 год. и до завеждане на настоящето дело никой, в това число и ищецът не е оспорвал права му.

Релевират се доводи, че от пролетта на 1992 год. до сега, ответникът е осъществявал и продължава да осъществява фактическа власт върху процесния недвижим имот, със съзнанието че той е собствен и му принадлежи.

Твърди се, че е извършвал ремонти в жилището, както и че е заплащал всички разходи за данъци и такси на жилището, вкл. за етажна собственост. Изтъква се, че ищецът години наред не е посещавал процесното жилище. С оглед изложеното, счита че предявения иск е неоснователен, и моли да се отхвърли, като поради липса на съсобственост.

Съдът намира следното:

С Нотариален акт за собственост върху недвижим имот от 14.02.1984г, оформен с НА № 84/1984г, ** В. (баща на страните) придобил собствеността върху **, с идентификатор ***.92.3.65, находящ се на XIV-ти етаж, в

сградата на блок ****- **, на ЖСК „****“, състоящ се от: две стаи, дневна, кухня, баня, клозет и два балкона, с обща площ от 81,21 кв.м., при съседни на апартамента: североизток - двор на кооперацията, югоизток - апартамент № 66 на ** И. Д.а; югозапад - стълбище и асансьори, северозапад - двор на кооперацията, заедно с **., при съседни: североизток - коридор, югоизток - мазе № 21 на апартамент № 47 на ** А.**, югозапад - ул. „****“, северозапад - двор на кооперацията, заедно с принадлежащите 1,174% идеални части от общите части на сградата и толкова ид. части от правото на строеж върху държавно място, находящо се в ж.к. „****“ - **, представляващо части от имоти пл.№ 1, № *** от квартал 328, м. „****“ по плана на град **.

От приложеното по делото Удостоверение за наследници с изх.№ 22 от 13.02.2023г. се установява, че ** И. Вълдашка е починала на 03.10.2014г., като оставила за свои законни наследници съпруга си ** В. и двамата си сина си Н. В. и Т. В..

От същото Удостоверение за наследници се установява, че ** В. е починал на 11.09.2021г., като оставил за свои законни наследници двамата си сина си Н. В. и Т. В..

Тези лица на основание чл. 5, ал. 1 ЗН наследяват по равни части от наследството, оставено от родителите им, а именно всеки по $\frac{1}{2}$ ид.ч. от процесния недвижим имот.

Възражението на Т. В. е, че процесният имот е придобит от него на основание давностно владение, осъществявано необезпокоявано и непрекъснато в периода от пролетта на 1992 год. до пролетта на 2002 год., като от пролетта на 2002 год. и до сега ответникът продължил да владее процесния имот, но вече като собственик на същия.

Възражението е неоснователно по следните причини:

От показанията на ангажираните от ответника свидетели се установява следното:

Свид. **/без родство/. Посочва, че познава Т. В. повече от 10 г. и знае, че има апартамент в гр. **, кв. „****“, който е тристаен, състоящ се от две спални хол и кухня. Споделя, че често е посещавала апартамента, буквално всяка седмица петък, събота и неделя. Т. и съпругата му помагали на свидетелката с отглеждането на детето й, доколкото майката на съпругът й била в брак с ответника. Посочва, че не е чувала някой да има претенции към недвижимия имот, в който живее Т. В.. Знае, че апартаментът на времето е бил закупен от баща му, като впоследствие майка му и баща му отишли да живеят на друго място и оставили Т. да ползва апартамента. Споделя, че знае че Т. има брат, но не го познава и не споделя да го е виждала. Сочи, че Т. и до момента продължава да се грижи за имота, като за 10 г., извършил много подобрения по апартамента. Споделя, че познава бащата на Т., който е идвал в апартамента преди около 4 г., в рамките на няколко дни, през което време били подготвяни документите за настаняването му в старчески дом. Споделя, че не познава майката на Т.. Спомня си, че когато починала, приятелят й ** закарал дядото във въпросното село, където и той бил починал. Сочи, че е виждала дядото два пъти за тези въпросни дни.

От показанията на свид. **, се установява, че познава Т. В. повече от 20 г., тъй като е втори съпруг на майка му. Свидетелят посочва, че не е виждал майка му и баща му на Т. да живеят в процесното жилище. Знае, че доста млад са го оставили да стопанисва жилището, някъде от 1991 г., докато родителите му живяли в село Дреница. Посочва, че единствен път заварил баща му в имота и това било преди да го настанят в старчески дом. Споделя, че не знае някой друг да е имал ключ от това жилище, както и да е искал да влиза в него. Знае, че Т. има брат, но никога не го е виждал. Знае, също така че Т. е извършвал ремонти в това жилище, като споделя, че и той е му помагал.

От показанията на свид. *** /без родство-съсед на Т./ посочва, че познава Т., тъй като живее в същия блок, а именно бл.№ 228 в кв. *** от 17 г. Споделя, че никога нее знаела, че Т. има брат. Споделя, че не знае някой да има някакви претенции свързани с недвижимия имот, който Т. обитава. Знае, че родителите му са живяли преди много години в този имот, а сега в него живее Т. със семейството си. Знае, че Т. е извършвал ремонти в това жилище, като споделя, че покрива всички разходи на етажната собственост.

Съдът възприема казаното от свидетелите като добросъвестно и обективно. В показанията на свидетелите няма съществени противоречия. От всички тях еднопосочно се установява и без това безспорния факт, че през процесния период само Т. В. е ползвал имота и логично на това го е стопанисвал, поддържал и ремонтирал. Установява се, че само бащата на Т. е посетил за кратко процесния недвижим имот.

За да бъде обаче основателно възражението на ответника за настъпила в негова полза придобивна давност, на първо място следва да бъде установено, че последният е владеец и е владял имота на първо място спрямо родителите си в периода от 1992 год. до 2002 год.

Практиката на ВКС – решение № 483/11.12.2012 г. по гр.д. № 493/2012 г., ВКС, I г.о. – е възприела определението на търпими действия в правната теория: търпими са всички онези действия, които представляват според обстоятелствата незначително безпокойство за собственика или владееца на един недвижим имот, които се извършват с изричното или предполагаемо съгласие на владееца и за които може да се допусне, че той би търпял да се извършват само поради това от обикновена любезност, добронамереност, гостоприемство, по силата на лични отношения и поради това да се смятат за извършени с неговото съгласие.

Към това тълкуване следва да се добави и доразвитото в Решение №122 от 03.12.2020г., по гр.д. № 3549 по описа за 2019 г. на ВКС, в което е посочено, че общото между държането и търпимите действия е в обективния им елемент – упражняването на фактическа власт върху вещ, а разликата е в субективния, който се извежда от основанието, на което е установена тази власт. Ключът е в основанието за фактическата власт върху имота. „При държането фактическата власт се установява въз основа на правна сделка, по силата на която и с оглед поето по нея договорно задължение, собственикът или владеецът на вещта предава временно или безсрочно ползването на вещта, съответно държателят придобива противопоставимо на съконтрахента

си облигационно право да ползва вещта съобразно условията на сделката, по която се уреждат отношенията между съконтрагентите.

При търпимите действия фактическата власт се придобива също със съгласието на собственика или владелеца, като това съгласие може да бъде изрично или предполагаемо, но основано на добрите междуличностни отношения (съседски, приятелски или роднински), поради което се търпи едно действие върху имот, действие, за което лицето, което го извършва няма никакво право“.

Ако волята на лицата е да уредят отношенията си чрез правна сделка и са налице съвпадащи волеизявления относно съществени елементи на сделката, то е налице държане въз основа на възникнало облигационно отношение. Ако волята (изрична или предполагаема) е свързана единствено с междуличностните отношения, то не възниква облигационна връзка, а са налице единствено търпими действия“.

От анализа на събраните по делото гласни доказателствени средства, чрез разпита на свидетелите, се установи, че Т. В. не се явява държател на процесния апартамент, а е упражнявал фактическата власт при условията на търпими действия. Същият е бил допуснат в собствения на родителите му имот с оглед съществуващите между тях междуличностни отношения. Съгласието и на родителите на ответника и на самия ответник, въз основа на което вторият е установил фактическата власт, е свързано изцяло с личностните им отношения, поради което не може да се квалифицира като облигационно отношение по заем за послужване /липсват доказателства, въз основа на които да се направи извод за постигнато съгласие родителите да са предоставили имота за временно ползване, а ответника да е поела задължение да го върне, каквито за съществени елементи на този договор съгласно чл.233 ЗЗД/.

След като ответникът Т. В. е упражнявал фактическа власт върху апартамента при условията на търпими действия, то същият не се явява владеец на недвижимия имот, поради тази причина в периода 1992 год. до пролетта на 2002 год., същият не е придобил процесния недвижим имот въз основа на давностно владение. Действията на ответника по делото се явяват търпими до 03.10.2014г. - датата на смъртта на майката на ответника, когато последният е станал съсобственик, заедно с брат си и баща си в процесния недвижим имот. Съдът не счита за нужно да изследва дали в периода след 03.10.2014г.- когато е починала майката на ответника, той се явява държател спрямо останалите съсобственици, съответно владеец на процесния недвижим имот, доколкото не е изпълнен хипотезиса на правната норма на чл. 79, ал.1 ЗС, тъй като от посочената дата не е изтекъл предвидения в разпоредбата 10г. давностен срок.

С оглед изложеното, следва да се приеме, че в случая изобщо не е налице владение по смисъла на чл.68, ал.1 ЗС, поради което в полза на ответника не е осъществен уреденият в чл.79, ал.1 ЗС оригинален придобивен способ. На това основание възражението на ответника че процесният имот е придобит от него на основание давностно владение е неоснователно.

Поради всичко това съдът намира, че искът за делба е основателен и доказан при следните квоти: Н. Д. В. – 1/2 ид.ч., Т. Д. В. – 1/2 ид.ч.

Поради тези съображения, съдът

РЕШИ:

ДОПУСКА да се извърши съдебна делба **МЕЖДУ** Н. Д. В. ЕГН *****, Т. Д. В. ЕГН *****, на следния недвижим имот:

Самостоятелен обект в сграда с идентификатор ***.92.3.65 по кадастралната карта и кадастралните регистри на град **, община Столична, област ** град, одобрени със Заповед № РД-18-50 от 20.06.2016 год. на Изп.директор на АГКК, с адрес на имота: град **, район ***, като самостоятелният обект се намира на етаж 14 в Сграда с идентификатор ***.92.3, с предназначение на сградата - Жилищна-многофамилна, разположена в Поземлен имот с идентификатор ***.92, с предназначение на самостоятелният обект: Жилище, апартамент - в жилищна или вилна сграда, или в сграда със смесено предназначение; с брой нива на обекта: 1; посочена в документа площ: 81,21 кв.м., с прилежащи части: ***, и заедно с 1,174 % ид.ч. от общите части на сградата; Ниво: 1; Съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж: ***.92.3.66; под обекта: ***.92.3.60; над обекта: ***.92.3.70; стар идентификатор: няма; като така описания самостоятелен обект съответства по документ за собственост на: **, на XIV-ти етаж, в сградата на блок ****- **, на ЖСК „****“, състоящ се от: две стаи, дневна, кухня, баня, клозет и два балкона, с обща площ от 81,21 кв.м., при съседни на апартамента: североизток - двор на кооперацията, югоизток - апартамент № 66 на ** И. Д.а; югозапад - стълбище и асансьори, северозапад - двор на кооперацията, заедно с ***, при съседни: североизток - коридор, югоизток - мазе № 21 на апартамент № 47 на ** А.**, югозапад - ул. „****“, северозапад - двор на кооперацията, заедно с принадлежащите 1,174% идеални части от общите части на сградата и толкова ид.части от правото на строеж върху държавно място, находящо се в ж.к. „****“ - **, представляващо части от имоти пл.№ 1, № *** от квартал 328, м. „****“ по плана на град **.

ПРИ СЛЕДНИТЕ КВОТИ:

Н. Д. В. – 1/2 ид.ч.

Т. Д. В. – 1/2 ид.ч.

РЕШЕНИЕТО може да се обжалва пред СГС в двуседмичен срок от връчването му.

Съдия при Софийски районен съд: _____