

РЕШЕНИЕ

№ 311

гр. Сливен, 12.04.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – СЛИВЕН, IV СЪСТАВ, в публично заседание на
тринадесети март през две хиляди двадесет и четвърта година в следния
състав:

Председател: Петя В. Петрова - Светиева

при участието на секретаря Пенка М. Стоянова
като разгледа докладваното от Петя В. Петрова - Светиева Гражданско дело
№ 20222230104333 по описа за 2022 година

Производството по делото е образувано по искова молба, с която е
предявена искова претенция с правно основание чл. 75 от ЗС.

В първоначалната и коригираща молба се твърди, че на 10.12.2015
година в гр. Сливен ищецът и ответникът са сключили предварителен
договор, по силата на който М. М. М. обещал да продаде следния свой
собствен недвижим имот, а именно: Дворно място с площ от 100 кв. м.,
находящо се в гр. ***, ведно с построената в него къща с площ от 40 кв. м.

Посочва се ,че в деня на подписване на този предварителен договор му
било предадено владението на имота, като от 10.12.2015 година двамата –
ищецът и ответникът използвали съвместно имота и го владеели съвместно.

Твърди, че на 10.10.2020 година ищецът се опитал да влезе в имота и се
оказало, че ответникът сменил ключа. Обадил му се по телефона, за да го
помоли да му даде ключ, но той бил груб с него. Казал му, че е сменил
ключалката именно, за да не влиза в имота и че оттук нататък няма работа в
имота и да забрави за него. Счита, че така извършеното от ответника
представлявало самоволно действие.

Твърди, че за периода от 10.12.2015 година до 10.10.2022 година ищецът

е упражнявал владение върху описания по-горе имот, което владение му било отнето по скрит начин.

От съда се иска да постанови решение, с което ответникът да бъде осъден да предаде на ищеца недвижим имот: дворно място, с площ от 100 кв. м., находящо се в гр. ***, ведно с построената в него къща с площ от 40 кв. м. Иска се допускане на предварително изпълнение на решението, както и осъждането на ответника да заплати глоба. Претендират се разноски.

В законоустановения срок от ответника е депозиран отговор, с който се излага становище по допустимостта и основателността на иска.

В отговора на исковата молба се сочи, че с Решение №3/2020 от 05.01.2022 година по т. д. № 3/2020 година на ОСГК, Върховния касационен съд решил, че при иск по чл.108 от ЗС, предявен от съсобственик срещу друг съсобственик за идеална част от съсобствен недвижим имот, съдът може да уважи искането за предаване на владението върху претендираната идеална част, когато ответникът е установил фактическа власт върху имота, надхвърляща правата му и с това е нарушил владението на ищеца. За да е налице активна легитимация на ищеца, той трябва да докаже качеството си на „Собственик“ на претендирания имот. Излага се, че от представените по делото доказателства се установява, че имотът е собственост на М. М. М. и Р. Г. М.. Има подписан договор-споразумение, който с оглед на своето съдържание се явява предварителен договор по чл. 19 от ЗЗД, който пък от своя страна няма транслативен ефект. Договорът за прехвърляне на право на собственост или за учредяването на други вещни права върху недвижим имот е формален и според изискванията на чл. 18 от ЗЗД трябва да бъде извършен с нотариален акт. Неспазването на формата води до недействителност на договора и той не може да породи правно действие. Няма доказателства да има заведено производство за обявяването на предварителния договор за окончателен, нито пък за предприета процедура за снабдяването с нотариален акт, по реда на обстоятелствената проверка и в тази връзка се намира иска за неодопустим, като предявен от лице, което не притежава активна легитимация.

Дори да е приел ответникът, че става въпрос за иск по чл.75 или чл.76 от ЗС, който е допустим, същият разгледан по същество, се явява неоснователен. Исковите по чл.75 и чл.76 от ЗС са средство за защита на

владението, като фактическо състояние. С иска по чл. 75 от ЗС се дава защита на владелец на недвижим имот или на вещно право върху такъв имот, включително и върху сервитут, което е продължило непрекъснато повече от 6 месеца срещу всяко нарушение. Под „нарушение“ по смисъла на чл. 75 от ЗС следва да се разбира всяко действие, с което се отстранява напълно или отчасти фактическата власт на владелеца върху вещта или се създават пречки за спокойното упражняване на тази фактическа власт, като например системно преминаване през имота, изграждане на постройка в него, изграждане на постройка в съседен имот, но на вътрешната регулационната линия между двата имота, заграждането на част от имота по начин, който затруднява достъпа до него и др.

В производството по чл. 75 от ЗС ищецът следва да установи само два факта - на владението и на нарушението. Други права на страните върху имота не подлежат на изследване в това производство.

Следва да се установи и че владението е продължило повече от шест месеца преди нарушението, както и че самото нарушение е било извършено по-малко от шест месеца преди предявяване на иска.

За установяване на продължителността на владението е достатъчно да се докажат началния и крайния му момент.

Процесният имот е бил предмет на предварителен договор за покупко-продажба, по който страните по настоящото производство са представлявали Д. Е. Х., който е английски гражданин. Той е искал да закупи имота за нуждите на Религиозната институция „Българска Божия Църква“ (Шалом). Първоначално Д. Е. Х. е поискал сам да сключи договора, но е срещнал ищеца, който му е обяснил, че като чужденец, няма право на такива сделки. Ищецът е бил използван от английския гражданин като преводач, между него и Д. С. Д., който е бил пастор и е трябвало да служи в църквата, но не е разбирал английски език. В действителност парите по договора са осигурени от Д. Е. Х., който ги е изтеглил от Банка ДСК, а ищецът и ответникът са били само свидетели на тяхното предаване. Този акт на английския гражданин е бил дарение за нуждата на вярващите. След като владението на имота е бил предадено на Д. Е. Х., старата къща е била съборена и на нейно място е построена църква за нуждите на Религиозната институция „Българска Божия Църква“ (Шалом), вписана в Регистъра за вероизповеданията като местно

поделение, на 15.05.2019 година. В тази църква за единствен пастор е определен Д. С. Д.. Църквата се използва за постоянно богослужение. От 2017 година до сега ищецът и неговото семейство отказват да влизат в църквата, като отричат молитвата там и не спазват християнския морал и начин на живот. От 2015 година, имотът на ул. *** е молитвен храм (църква) и се стопанисва и управлява от Д. С. Д.. Възразявайки срещу основателността на иска ответникът сочи, че ищецът никога не е установявал владение върху имота, което да е продължило повече от шест месеца. За последно е бил в процесния имот през 2017 година или много повече от шест месеца, преди предявяването на иска.

От съда се иска да постанови решение, с което да бъде отхвърлена исковата претенция като неоснователна и необоснована. Претендират се разноси.

В съдебно заседание ищецът се явява лично и се представлява от адв. С. Г. от АК - Сливен и от адв. М. Х. от АК - Сливен, надлежно упълномощени с представени по делото пълномощни. Исковите претенции се поддържат и се моли за уважаването им. Претендира се за присъждане на направените по делото разноси. Съображения са изложени в представено по делото писмено становище.

В съдебно заседание ответникът се явява лично и се представлява от адв. М. П. от АК - Сливен, надлежно упълномощен с представено по делото пълномощно. Оспорва се исковата молба като неоснователна по съображенията и възраженията въведени с отговора на исковата молба и се иска нейното отхвърляне. Претендират се и разноси

От събраните по делото доказателства, съдът прие за осъществено от фактическа и правна страна следното:

На 10.12.2015 година между М. М. М. и Р. Т. М. от една страна и от друга Б. Д. Н. (ищецът) и Д. С. Д. (ответникът) е сключен предварителен договор за продажба на недвижим имот в размер на 100 кв.м. незастроена площ, заедно с прилежащата към него къща в размер на 40 кв.м. От момента на сключването на предварителния договор от ищеца и от ответника се установява съвместно владение върху описания по –горе имот.

Съгласно чл.19 ЗЗД предварителният договор трябва да бъде сключен в писмена форма, когато за окончателния договор се изисква нотариална или

нотариално заверена форма. Предмет на договора е недвижим имот, като според чл.18 ЗЗД за прехвърлянето, учредяването на вещни права върху такъв имот се изисква нотариална форма.

В чл. 68, ал. 1 от ЗС се дава легална дефиниция на владението, което се определя, като упражняване на фактическа власт върху вещь, която владелецът държи, лично или чрез друго, като своя. Характеризира се с два основни признака: обективен – упражняване на фактическо господство върху вещта, разбирано като обективна възможност за непосредствено въздействие върху нея, съответстващо на съдържанието на вещното право, и субективен – намерението за своене на вещта, за наличието на което чл. 69 от ЗС въвежда оборима презумпция. Фактическият състав на владението, съгласно чл. 68, ал. 1 от ЗС, включва както обективния елемент на упражнявана фактическа власт, така и субективния елемент вещь да се държи като своя. За да е налице обаче фактът на владение е необходимо в обективната действителност да са се породили и неговите допълнителни елементи, а именно: да е постоянно – т. е. фактическата власт върху вещь и държането ѝ като своя да нямат случаен характер, а да са израз на воля трайно да се държи вещь по начин, препятстващ евентуалното владение на други лица; да е непрекъснато – в смисъл да не е било прекъсвано за период по-дълъг от шест месеца- чл.81 ЗС; да е несъмнено – да няма съмнение, че владелецът държи вещь, както и за това, че я държи за себе си; да е спокойно – такова е, когато не е установено с насилие; да е явно – владението е явно, когато фактическата власт се упражнява така, че всеки заинтересован да може да научи за това, да не е установено по скрит начин, тайно от предишния владелец. При държането фактическата власт се упражнява за друг. Държателят няма намерение да свои вещь.

На 10.10.2022 година ищецът се опитал да влезе в имота и се оказало, че ответникът сменил ключа. Обадил му се по телефона за да го помоли да му даде ключ, но той бил груб с него. Казал му, че е сменил ключалката именно за да не влиза в имота и че оттук нататък нямал работа в имота.

Според чл. 75 от ЗС владението на недвижим имот или на вещно право върху такъв имот, включително и върху сервитут, което е продължило непрекъснато повече от шест месеца, може да бъде защитавано срещу всяко нарушение, като искът се предявява в шестмесечен срок.

Претенцията по чл.75 ЗС, с която е сезиран съдът, брани владението върху недвижими имоти. При нея е необходимо единствено да се установи фактът на владението и фактът на нарушението, като двата елемента трябва да са налице кумулативно.

С оглед твърдяната дата на нарушението искът е процесуално допустим, тъй като е предявен в рамките на предвидения в чл. 75 ЗС 6-месечен преклузивен срок, считан от датата на нарушението.

Под „нарушение” по смисъла на чл. 75, изр. I-во от ЗС следва да се разбира всяко действие, което противно на волята на владелеца отстранява напълно или отчасти фактическата му власт или създава пречки за спокойното ѝ упражняване (в този смисъл Решение от 03.02.2011 г. по гр. д. № 242/2010 г., ВКС, I г.о., и Решение № 726/16.12.2009 г. на ВКС по гр. д. № 1414/2008 г., I г. о., ГК). Безспорно като нарушение следва да се характеризира действието на ответника (смяната на ключа на вратата), с което той възпрепятства упражняването на фактическа власт върху имота. Факт, който не се отрича от ответника и се подкрепя от показанията на разпитаните в хода на производството свидетели. Що се отнася до владението върху имота, от събраните по делото доказателства не се установи по безспорен начин дали ищецът е владял непрекъснато имота за повече от 6 месеца. Липсват също и данни в подкрепа на законовата презумпция по чл. 83 ЗС, според която, който докаже, че е владял в два различни момента се предполага, че е владял и в промеждутъка между тях. От друга страна като се има предвид, неоспореното и неопроверганото изявление, направено от ответника в открито съдебно заседание, проведено се на 01.11.2023 година, в което той заявява, че през 2015 година заедно с ищеца установяват владение в полза на другото, в случая за Д. Х. навежда на факта, че ищецът никога не е установявал владение в своя полза.

Предвид горното съдът намира, че не се доказва при условията на пълно, главно доказване наличието на квалифициращите белези по чл.75 ЗС и по-специално установяването на непрекъснато владение за период по-дълъг от 6 месеца, поради което предявеният иск следва да се отхвърли като неоснователен.

С оглед изхода от процеса ищецът следва да заплати на ответника направените от последния за защита по делото разноски в размер на 1300,00

лева платено адвокатско възнаграждение.

Ръководен от изложените съображения, съдът:

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ предявеният от Б. Д. Н. с ЕГН: ***** от гр. *** със съдебен адрес: гр. *** чрез адв. М. Х. от АК – Сливен срещу Д. С. Д. с ЕГН: ***** от гр. *** иск с правно основание чл.75 от ЗС за осъждането на ответника да възстанови нарушеното владение върху недвижим имот, находящ се в гр. ***, представляващ дворно място в размер на 100 кв.м., ведно с построената в него къща от 40 кв. м. като **НЕОСНОВАТЕЛЕН** и **НЕДОКАЗАН**.

ОСЪЖДА Б. Д. Н. с ЕГН: ***** от гр. *** със съдебен адрес: гр. *** чрез адв. М. Х. от АК – Сливен **ДА ЗАПЛАТИ** на Д. С. Д. с ЕГН: ***** от гр. *** сумата от **1300,00 лева** /хиляда и триста лева/, представляваща направените по делото разноски.

Решението подлежи на въззивно обжалване пред Окръжен съд- Сливен в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Съдия при Районен съд – Сливен: _____