

РЕШЕНИЕ

№ 22

гр. Ловеч, 03.02.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – ЛОВЕЧ, I СЪСТАВ, в публично заседание на шести декември през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: МИЛЕНА ВЪЛЧЕВА

Членове: ПОЛЯ ДАНКОВА
ПЛАМЕН ПЕНОВ

при участието на секретаря ВЕСЕЛИНА ВАСИЛЕВА
като разгледа докладваното от МИЛЕНА ВЪЛЧЕВА Въззивно гражданско дело № 20224300500497 по описа за 2022 година

и за да се произнесе съобрази:

Производство с правно основание чл. 258 и сл. от ГПК

Постъпила е въззивна жалба вх.№ 4262/14.09.2022 г. от М. К. М., действащ със съгласието на своята майка и законен представител С. А. А. и С. А. А., чрез адв.К. Д., със съдебен адрес: гр.******, срещу решение № 143/15.07.2022 г. по гр.д. № 381/2021 по описа на РС – Троян, с което е признато за установено по отношение на С. А. А., ЕГН ***** и М. К. М., ЕГН ***** като непълнолетен, представляван от своята майка и законен представител С. А. А., двамата с адрес: с. *****, че М. И. Г., ЕГН *****, адрес: г***** и П. И. Х., ЕГН *****, адрес: гр. С*****, със съдебен адрес: гр. *****, адв. А. Ч., са съсобственици на следния недвижим имот, а именно: ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 20300.350.80 по КККР на с. *****, община Троян, одобрени със Заповед № РД-18-113/29.12.2008 г. на Изпълнителния Директор на АГКК, с адрес на поземления имот: с. *****, ул. „Г.ска" № 6, площ: 1102 кв. м; трайно предназначение на територията: Урбанизирана, Начин на трайно ползване: Ниско застрояване /до 10м/, предишен идентификатор: няма, номер

по предходен план: 80, квартал: I, при съседни: 20300.350.82, 20300.350.4041, 20300.350.81, 20300.350.79, 20300.350.75, 20300.350.74, 20300.69.5, ведно с построените в имота сгради: СГРАДА с идентификатор 20300.350.80.1, предназначение: Жилищна сграда - еднофамилна, брой етажи: 1, застроена площ: 62 кв. м; сграда с идентификатор 20300.350.80.2, предназначение: Селскостопанска сграда, брой етажи: 2, застроена площ: 35 кв. м и ответниците осъдени да предадат на ищите владението върху така описания имот. На основание чл. 537 ал. 2 от ГПК е отменен Нотариален акт № 56, т. I, рег. № 745, н. дело № 55/2021 г. на Нотариус Д.К., рег. № * НК.

Със същото решение са отхвърлени като неоснователни и недоказани предявления от С. А. А. и М. К. М. като непълнолетен, представляван от своята майка и законен представител С. А. А. против М. И. Г. и П. И. Х., насрещно предявени иски с правно основание чл. 74, ал. 2, вр. чл. 72 и чл. 73, ал. 2 от ЗС, с които претендират алтернативно в случай, че съда уважи исковата претенция, ищите да им заплатят сумата 7 638.04 лв. – извършени подобрения в процесния имот, с която се е увеличила стойността му; сумата 1 207.76 лв. – необходими разноси за запазване на жилищната сграда и сумата 657.65 лв. – необходими разноси за запазване на селскостопанската сграда.

С обжалваното решение С. А. А. и М. К. М. като непълнолетен, представляван от своята майка и законен представител С. А. А., са осъдени да заплатят на М. И. Г. сторените от него деловодни разноси в размер на 1 966.28 лв.

Считат, че обжалваното решение е неправилно, постановено в противоречие с материалния и процесуалния закон, съдебната практика и събраните по делото доказателства. Във въззивната жалба са направени оплаквания, че в противоречие с чл.236, ал.2 от ГПК съдът не е обсъдил направените от въззивниците твърдения, че покойният К. М. и ответницата С. А. са се нанесли в процесния имот по силата на постигнато с М. Г. споразумение, с което последният обещал да им го прехвърли когато се прибере в България и се снабди с необходимите документи. Пренебрегвайки диспозитивното начало, съдът е приел наличието на наемен договор, за какъвто не се твърди в исковата молба. Сочат, че събраните по делото доказателства сочат, че между страните не са съществували възмездни

правоотношения. Твърдят, че в противоречие с материалното право, съдът е приел, че осъществяващите фактическа власт лица са държатели, а не владетци на имота. Съдът е пренебрегнал и установеното с назначената експертиза за извършените ремонти и преустройства. На следващо място излагат доводи, че постановеното решение противоречи и на цитираната съдебна практика.

Молят съдът да отмени изцяло обжалваното решение и вместо него постанови друго, с което отхвърли изцяло предявените искове по чл.108 от ЗС и чл.537, ал.2 ГПК. При условията на евентуалност молят съда да уважи предявените насрещни искове за сумата 7 638.04 лв.– извършени подобрения в процесния имот, с която се е увеличила стойността му и сумата 1 865.41 лв., представляваща разноски за запазване на постройките, като им признае правото на задържане на процесния имот до заплащане на претендираните суми. Молят съда да осъди ищците да им заплатят определения на основание чл.38, ал.2 от ЗАдв адвокатски хонорар за двете инстанции.

В срока по чл.263, ал.1 ГПК е постъпил отговор с вх. № 4978/26.10.2022 г. от М. И. Г. и П. И. Х., **чрез адв. А. Ч. от АК –Ловеч. Считат, че изложените във въззивната жалба твърдения и възражения на жалбоподателите са напълно неоснователни. Изразяват становище, че първоинстанционният съд задълбочено е анализирал и обсъдил събраните по делото доказателства и въз основа на тях е постановил правилно и законосъобразно съдебно решение, като излагат подробни съображения в тази насока.**

Молят съда да постанови решение, с което потвърди обжалваното решение на ТРС, като им присъди направените пред въззивната инстанция разноски.

В съдебно заседание въззивниците редовно призовани не се явяват. В подадената молба вх.№ 6880/28.11.2022 г. техният процесуален представител адв. К. Д. изразява становище, че поддържа въззивната жалбата на изложените в нея основания, като развива и съображения във връзка с отговора на въззиваемите.

Въззиваемите редовно призовани не се явяват, но чрез процесуалния си представител адв.А. Ч. оспорват въззивната жалба на изложените в отговора основания. Молят съда да постанови решение, с което потвърди като

правилно и законосъобразно решението на ТРС, като им присъди направените по делото разноси съгласно приложения списък по чл.80 от ГПК.

Ловешкият окръжен съд, след като обсъди основанията за неправилност на обжалвания съдебен акт, които са посочени във въззивната жалба, като взе предвид становището на въззиваемите и събраните доказателства пред първата инстанция, при спазване разпоредбата на [чл. 235 от ГПК](#), приема за установено следното:

Въззивната жалба е процесуално допустима.

Подадена е от активно легитимирани страни – ответници в производството пред районния съд и в преклузивния двуседмичен срок по [чл. 259, ал. 1 от ГПК](#).

Съгласно нормата на [чл. 269 ГПК](#), въззивният съд се произнася служебно по валидността на решението, а по допустимостта – в обжалваната му част, като по останалите въпроси е ограничен от релевираните във въззивната жалба основания.

Решението на ТРС е валидно и допустимо. Във въззивната жалба не се съдържат оплаквания за нищожност на обжалвания съдебен акт или за неговата процесуална недопустимост. Възраженията, които са изложени, касаят единствено неговата правилност.

От приложените по делото доказателства се установява че производството по гр.д. № 38/2021 г. по описа на Районен съд – Троян е образувано по постъпила искова молба от М. И. Г. и П. И. Х., с която са предявили против С. А. А., М. К. М. като непълнолетен, представляван от своята майка и законен представител С. А. А. и А. К.а М.а обективно съединени иски с правно основание чл. 108 от ЗС и чл. 537, ал. 2 от ГПК. В нея ищците твърдят, че по наследство от И. М.в Г., б. ж. на с. *****, починал на 22.10.1995 г., са съсобственици на следния недвижим имот: ПИ с идентификатор 20300.350.80 по КККР на с. Д., община Троян, одобрени със Заповед № РД-18-113/29.12.2008 г. на Изпълнителния Директор на АГКК, с адрес на поземления имот: с. *****, ул. „Г.ска“ № 6, с площ от 1102 кв. м.; Трайно предназначение на територията: Урбанизирана, Начин на трайно ползване: Ниско застрояване /до 10м/, Предишен идентификатор: няма, номер по предходен план: 80, квартал: I, при съседни: 20300.350.82, 20300.350.4041, 20300.350.81, 20300.350.79, 20300.350.75, 20300.350.74, 20300.69.5, ведно с построените в имота сгради: сграда с идентификатор 20300.350.80.1, предназначение: Жилищна сграда - еднофамилна, брой етажи: 1, застроена

площ: 62 кв.м. и сграда с идентификатор 20300.350.80.2, предназначение: селскостопанска сграда, брой етажи: 2, застроена площ: 35 кв. м. Излагат, че наследодателят на ищите И. Г. е съответно баща на М. Г. и дядо на П. Х.. Изтъкват, че собствеността върху процесния имот е била придобита от техния общ наследодател също по наследство от неговите родители, но сградите в имота са били построени от И. Г. в периода от 1950 г. до 1952 г. Последният е живял в имота заедно със семейството си от 1952 г. до смъртта си през 1995 г., но не се е снабдил с нотариален акт за него. След неговата смърт ищите са декларирали собствеността върху процесния имот в отдел „Местни приходи“ при Община – Троян и са заплащали дължимите местни данъци и такси.

В исковата молба се излага, че през 1997 г. М. Г. се установил да живее в Испания, а неговата сестра С.Г. живеела в гр.*****, поради което процесният имот в с.***** останал необитаем.

Твърдят, че през 2000 г. тяхна съседка в с.***** се свързала със съпругата на М. Г. и споделила, че младо семейство от селото нямало къде да живее и предложила да им отдадат под наем процесния имот. Ищецът Г. със съгласието на своята сестра С.Г., разрешили на ответницата С. А. и К. М., които живеели на семейни начала, да се нанесат в процесния имот. Първоначално се уговорили да заплащат символичен наем, но поради тежкото им финансово положение ищецът решил да ги остави да живеят в имота безвъзмездно, тъй като не искал имота да стои необитаем.

Отношенията между М. Г., С. А. и К. М. били добри, той и съпругата му редовно се обаждали и интересували от състоянието на имота, като продължавал да плаща дължимите данъци и такси.

През 2016 г. Г. решил да продаде имота, като предложил първо на С. А. и К. М. да го закупят, като договорили продажна цена от 10 000.00 лв. Постигнали съгласие да заплащат цената на вноски от по 150.00 лв., тъй като не разполагали със средства и собствеността върху имота ще се прехвърли след като бъде изплатена изцяло продажната цена. Твърди се, че С. А. и К. М. започнали да превеждат договорените месечни вноски, макар и нередовно. След около година обаче преустановили да заплащат, като на 05.06.2017 г. ответницата С. А. казала на съпругата на Г., че се отказват да закупят имота и искат да им бъде върнато платеното от тяхна страна. С. А. и К. М. продължили да живеят в имота заедно с децата си, като през януари 2021 г. съпругата на М. Г. – Н., се обадила на ответницата А., за да я информира, че съпругът ѝ е взел решение имота да бъде продаден. Помолила ги да напуснат имота до края на месец април 2021 г., като след този разговор прекратили всякакви контакти с Г. и съпругата му.

Ищите твърдят, че на 23.02.2021 г. К. М. се снабдил с нот. акт по обстоятелствена проверка, с който бил признат за собственик по давностно владение на процесния имот. На 05.03.2021 г. К. М. прехвърлил собствеността върху процесния имот, като го дарил на своя син и ответник по делото М. К.

М..

На 02.05.2021 г. К. М. починал и оставил за свои наследници по закон М. К. М. и А. К.а М.а.

Ищците твърдят, че наследодателят на ответниците К. М. не е станал собственик на процесния недвижим имот по силата на давностно владение, тъй като не са били налице условията на чл.79, ал.1 ЗС. То е бил единствено държател на имота, никога не е упражнявал фактическа власт с намерение за своене и не е демонстрирал намерение да свои имота по отношение на ищците. Считат, че липсва правно основание, на което тримата ответници продължават да живеят в процесния имот и лишават ищците от възможността да го ползват.

Направено е искане съдът да постанови решение, с което признае за установено по отношение на ответниците, че ищците М. И. Г. и П. И. Х. са собственици на процесния недвижим имот и ги осъди да предадат владението върху него, както и да отмени на основание чл.537, ал.2 от ГПК нотариалния акт, издаден в полза на Калон А. М., с който е признат за собствени по давностно владение на процесния недвижим имот.

На основание чл. 232 от ГПК, районният съд е прекратил производството по делото по отношение на ответницата А. К.а М.а поради оттегляна на иска.

В срока по чл.131 от ГПК от ответниците по делото е депозиран отговор на исковата молба, в който оспорват предявените искове като неоснователни. Твърдят, че предложението на ищеца М. Г. било К. М. и С. А. да се нанесат в къщата, да започнат ремонти, а когато той се прибере в България, да придвижи процедурата по снабдяване с документите за прехвърляне на собствеността. Снабдили се с ключа през март 2000 г. и започнали ремонти, защото къщата била в окаяно състояние. През юни 2002 г., когато се родила дъщерята на К. и С., ишецът М. Г. бил в България и дошъл да поздрави родителите. Видял извършените подобрения и бил радостен от факта, че имотът си е намерил стопанин. Твърдят, че през есента на 2002 г. имотът бил посетен и от С. Г.а, която се интересувала дали двамата са давали някакви пари на брат ѝ за къщата. Излагат, че Г. не се снабдил с документ за собственост на процесния недвижим имот и тя не била прехвърлена с предвидената от закона формална сделка. Никога не бил повдигал въпроса за наем или искал връщане на фактическата власт върху имота. Твърдят, че никога не са изплащали вноски през 2015 и 2016 г. за придобиване собствеността върху процесния имот, а за закупения от тях от ищеца Г. лек автомобил „Опел“.

Ответниците са предявили насрещни обективно съединени искове с правно основание чл. 74 ал. 2, вр. чл. 72 и чл. 73 ал. 2 от ЗС, с които претендират алтернативно в случай, че съда уважи исковата претенция, ищците да им заплатят сумата 7 638.04 лв. – извършени подобрения в процесния имот, с която се е увеличила стойността му; сумата 1 207.76 лв. –

необходими разноси за запазване на жилищната сграда и сумата 657.65 лв. – необходими разноси за запазване на селскостопанската сграда. В предявения насрещен иск и подаваните уточнителни молби, от ответниците са конкретизирани годините и извършените подобрения.

От приложените пред районния съд писмени доказателства се установява, че ишците са законни наследници на И. М.в Г., б.ж. на с.*****, починал на 22.10.1995 г.

Ответникът М. К. М. е законен наследник К. А. М., починал на 02.05.2021 г.

На 20.05.2021 г. ответницата А. М.а, дъщеря на починалия К. М., се е отказала от наследството на своя баща и е заличена като страна в процеса.

Между страните не се спори, че наследодателят на ишците не е притежавал нотариален акт за собственост на спорния недвижим имот, но от представената извадка от разписния лист към кадастралния и регулационен план на с. ***** от 1976 г. е видно, че същият е записан като собственост на И. М.в Г. и попада в парцели II и III в кв.1.

От приложената декларация по чл.14 от ЗМДТ се установява, че на 30.04.1998 г. ищецът М. Г. е декларирал процесния имот пред Община – Троян, отдел „Местни приходи“. В нея изрично е отбелязано, че собствеността е придобита по наследство и съсобственици с по ½ ид.ч. са М. И. Г. и неговата покойна вече сестра С. И. Г.а. На 16.11.2018 г. ищцата П. И. Х. също е подала декларация по чл.14 от ЗМДТ пред Община – Троян за облагане с данък на процесния недвижим имот върху собствената ½ ид.ч. Тези факти се установяват и от приетите като доказателства 2 бр. удостоверения за деклариран данък от 05.04.2021 г. и от 17.05.2021 г. на Община – Троян. От страна на ищеца М. Г. са представени приходни квитанции за заплащане на дължимия данък и такса битови отпадъци за имота за периода от 2008 г. до 2021 г., а от ищцата П. Х. за периода от 2018 г. до 2020 г.

По делото е приложено удостоверение за факти и обстоятелства по териториално и селищно устройство от 10.03.2021 г. на Община – Троян, от което се установява, че недвижим имот с идентификатор 20300.350.80 по КККР на с. *****, попадащ в парцели II-80 и III-80 в кв.1 по регулационния план селото е с административен адрес: с.*****, Община Троян, ул. “Г.ска“ № 6.

С нот. акт за собственост на недвижими имот № 56, т. I, рег. № 745, н.дела № 55/2021 г. на Нотариус Д.К. с рег. № * на НК, К. А. М. е признат за собственик по давностно владение на ПИ с идентификатор 20300.350.80 по КККР на с. *****, община Троян, заедно с построените в него сгради с идентификатор 20300.350.80.1 и 20300.350.80.2.

С нот. акт № 89, т. I, рег. № 1008, нот. дело № 83/2021 г. на Нотариус Д.К. с рег. № * на НК, К. А. М. е дарил процесния недвижим имот на сина си – М. К. М., чрез законния му представител – неговата майка С. А. А..

От приложената скица на поземлен имот № 15-554921-26.05.2021 г. на СГКК – гр.Ловеч е видно, че като собственик на спорния имот с идентификатор 20300.350.80 по КККР на с.***** е записан М. К. М..

От ответниците по делото са представени 16 бр. операционни бележки за периода от 22.05.2015 г. до 29.09.2017 г., от които е видно, че ежесечно С. А. и К. М. са превеждали по сметка на И. М.ва Г.а вноски по 150.00 лв.

В показанията си разпитаните по делото свидетели Н.С. и Р.С. които познават страните и са съседи на процесния имот твърдят, че същият е бил собственост на бащата на ищеца – И. Г., който го получил от своя баща. До смъртта си през 1995 г., И. Г. се грижил за имота, който бил поддържан и в къщата имало нормални условия за живот. След 1995 г. за имота се е грижила съпругата на М. Г. – Н.. Св.Р.С. излага, че не си спомня точно годината, когато К. и С. се настанили в имота, но като съседка я попитали дали къщата се дава под наем. Тя се обадила на Н. – съпругата на М. Г., която разрешила да живеят там, за да има хора, но не знае какво се разбрали и дали са плащали наем. Твърди, че М. Г. искал да продаде имота и предупреждавал К. и С. да го купят или да се изнесат, защото има други кандидати. Св. Н.С. излага в показанията си, че през 2000 г. Н. Г.а пуснала С. А. и К. М. да живеят в имота, за да го поддържат, но не може да каже дали са имали уговорка за наем или за закупуването му. И двете свидетелки твърдят, че М. Г. поддържал контакт със С. А. и К. М. по телефона и се интересувал непрекъснато какво правят с имота. Предупреждения, че къщата ще се продава, били отпреди 2-3 години. Св.С. и С. излагат в показанията си, че цялото село знае, че тези хора са квартиранти в имота и не са заявявали, че той е техен.

Техните твърдения се подкрепят и от показанията на св.Р.Л., която познава семейство Г.и. Тя също излага, че процесният имот е наследствен и след смъртта на И. Г. през 1995 г., за него се грижела съпругата на ищеца Н. Г.а. Твърди, че С. и К. били пуснати в къщата на добри начала, за да не стои празна и да не пустее имота. Посочва, че Н. ги пуснала, тъй като М. Г. отсъствал от България, но с неговото съгласие. Свидетелката твърди, че наем не е плащан, а уговорка за закупуването на имота не е имало. После поддържали контакти по телефона с Н. и М., който питал за имота. Л. пояснява, че М. не е искал да продава имота, но в последно време знае, че С. искали да го купят, като имали уговорка да внасят суми на месец. Направили няколко вноски на дъщерята на Г.и, след което казали, че се отказват. От Н. знае, че след като С. и К. спрели да правят вноски, Г.и искали да освободят къщата. Свидетелката излага, че от 17-18 години плаща данъците на Г.и, вкл. и за имота в с.*****. Свидетелката твърди също, че Г.и имали лек автомобил „Опел кадет“, който продали на С. и парите за него плащали на ръка на нея, а тя ги внасяла по сметка на Н.. К. и С. изплатили цената на няколко вноски, като последната сума била в размер на 400 лева, която К. М. донесъл лично на свидетелката в дома ѝ.

Свидетелят И.Х., който е съпруг на ищцата П. Х. също излага,

процесният имот е наследствен от майка ѝ – С. Г.а. Последният твърди, че е ходил там много пъти и с ищцата редовно са плащали данъците за имота. Преди 3-4 години минали през с. ***** и отишли до имота, където намерили ответницата С. А.. Когато се прибрал и мъжът ѝ, те му казали, че превеждат пари по сметка на Н. и искат да закупят къщата. Обещали да се обадят, но и до момента не са звъняли на Х. и на съпругата му. Свидетеля твърди, че от една година не им излизали данъчни задължения за процесния имот.

По искате на ищите като свидетел по делото е разпитана Г.К., която е кмет на с. ***** втори мандат и познава добре хората в селото. Тя също потвърждава, че К. и С. живеят около 20 години в процесния имот, но не са имали адресна регистрация на ул.“Г.ска“. През 2021 г. двамата дошли в кметството и поискали да бъдат регистрирани на този адрес, но свидетелката им обяснила, че не може да стане, тъй като имота е собственост на М. Г. и за да се регистрират на адреса, са необходими определени документи, вкл. собствениците да попълнят декларация, че са съгласни. След около два месеца двамата дошли отново заедно със сина им М. и представили нот. акт за собственост на имота, като били регистрирани на този адрес. Свидетелката се поинтересувала как са станали собственици и К. и казал „владение по давност“. К. излага в показанията си, че комуникацията ѝ била с Н. Г.а, а собственика на имота М. Г. от години бил в чужбина. Лично уведомила съседката им Р.Г., която поддържала връзка с тях, за нотариалния акт на К.. Свидетелката излага, че населението на с.***** знаело, че С. и К. са като квартиранти в имота. К. и С. ѝ споделили, че са имали устна договорка и плащали някаква сума месечно за къщата, като били внесли около 2000 лв. К. твърди, че до ден днешен къщата е на тухла, дограмата е сменена с ПВЦ, но ремонт на покрива не е виждала.

По делото са разпитани като свидетели и И. М., С.П. и А.С., които са били разпитани пред Нотариус Д.К. в нотариалното производство по издаването на нот. акт № 56, т. I, н. дело № 55 от 2021 г., с който К. М. е признат за собственик на процесния имот по давностно владение. И тримата са заявили, че знаят имота, в който от 2000 г. са се нанесли да живеят К. и С., че правили основен ремонт и имали уговорка с М. Г. да извади документи и да го закупят, след като си дойде в България. Пред съда свидетели твърдят, че не са чели протокола от разпита пред нотариуса. В съдебно заседание същият е предявен на св. А.С., която твърди, че е станало недоразумение и всъщност това което е казала не е записано и ако е знаела какво е записано, нямало да се съгласи.

От ответната страна също ангажирани гласни доказателства чрез разпита на свидетелите А. М. - баща на покойния К. М. и С. М.а, която е негова сестра. И двамата твърдят, че уговорката през 2000 г. била К. и С. да се нанесат да живеят в имота и да го закупят, когато М. Г. се прибере от чужбина. Свидетелят М. излага, че посетил къщата със сина си и помагал в ремонтите. Твърди, че имало място за баня, но е представлявало една голяма дупка, таваните били отлепени и паднали, а пода измазан с глина.

Изхвърлили 4-5 каруци боклук, прекарвали мръсен канал, изградили външна тоалетна и вкарали една гондола минерал - бетон. Една зима паднал голям сняг и се сринал покрива на плевнята, но свидетелят и сина му я изградили с нов покрив. Направили и ремонт на покрива на къщата. Не е имало уговорка разходите по къщата да са като наем. М. си спомня, че лично е разговарял с Г. през 2022 г., когато се родило детето, да купят къщата. Той му отговорил да стегнат къщата и като си дойде следващия път в България, ще извади необходимите документи за прехвърлянето. Свидателят твърди, че К. М. е заплащал на вноски по банков път на ищеца лек автомобил „Опел кадет“.

Свидетелката С. М.а също твърди, че е правен ремонт на къщата, но тя самата участвала в почистването, тъй като всичко било обрасло. Ищецът М. Г. е виждала само веднъж през 2002 г., когато го поканили да почерпят за бебето. Двамата със съпругата си били много доволни, че имота се поддържа. Когато баща ѝ повдигнал въпроса за къщата, Г. казал да не се тревожат и при следващото идване ще прехвърлят къщата. Спомня си, че веднъж, когато била при брат си, дошла жена, която се представила за сестра на М. Г. и попитала дали са купили имота и на каква цена. Брат ѝ и С. я уверили, че събират пари и все още нищо не са платили на М.. Знае, че С. и К. са изплащали на дъщерята на М. суми за лекия автомобил „Опел“, но не е вноски за къщата. Не знае М. и Н. Г.и да са искали К. и С. да освободят имота.

От заключението на съдебно-техническата експертиза, изготвена от вещото лице инж.Ж.Й. се установява, че е налице идентичност между ПИ с идентификатор 20300.350.80 по КККР на с.***** и имот с кад. № 80, парцел II и III в кв. 1 по предходния кадастрален и сега действащ регулационен план на с.*****, одобрен със Заповед № 669/14.06.1976 г. на ОНС – гр.Троян, както и с имот пл. № 152, парцел VIII, кв. 38 по отменения кадастрален и регулационен план, одобрен със Заповед № 163/01.06.1926 г. При проверката експертът е констатирал, че по разписния лист към плана от 1926 г. имотът е записан на М. И., а по разписния лист към плана от 1976 г. на И. М.в Г..

По делото е приета като доказателство и заключение на съдебно-техническа експертиза, изготвена от вещото лице инж.П.В.. След извършен оглед на имота, експертът в таблици към заключението е описал извършените от ответниците видове строително – монтажни работи. Направен е извод, че общата стойност на СМР е в размер на 11 620 лв., а стойността, с която се е увеличила цената на имота е 7 640 лв.

При така приета за установена фактическа обстановка, настоящата инстанция споделя извода на районния съд за основателност на предявения ревандикационен иск с правно основание чл. 108 от ЗС. Между страните по делото не се спори, че през пролетта на 2000 г. К. М. и С. А., които живеели на семейни начала, се нанесли в спорния имот. След смъртта на И. Г. през 1995 год. последният бил необитаем, тъй като М. Г. заминал за Испания, а сестра му С. Г.а живеела в гр.*****. Не е спорен и факта, че двамата им позволили да ползват имота безвъзмездно, за да го поддържат, като

извършили в него и редица подобрения.

В случая от събраните по делото доказателствата безспорно се установява, че ищите М. Г. и П. Х. са собственици по наследство от И. М.в Г., починал на 22.10.1995 г., на процесния недвижим имот с идентификатор 20300.350.80 по КККР на с. *****, заедно с построените в имота жилищна сграда с идентификатор 20300.350.80.1 и селскостопанска сграда с идентификатор 20300.350.80.2. Техният общ наследодател е владял процесния имот от 1952 г. до смъртта си, като в периода от 1950 г. до 1952 г. е построил и сградите в имота. Тези обстоятелства се доказват от приложения разписан лист към предходния кадастрален и сега действащ регулационен план на с. ***** от 1976 г., от заключението на СТЕ и показанията на всички свидетели, разпитани по искане на ищите, на които съдът дава вяра като непосредствени, обективни и незаинтересовани и от изхода на спора. От събраните гласни доказателства също се установява, че и към момента ответниците продължават да живеят в процесния недвижим имот и да го ползват.

Правото на собственост не се губи, освен ако друг го придобие по някой от способите, посочени в чл.77 от ЗС – аргумент от чл.99 ЗС. В случая от въззивниците се твърди, че са придобили правото на собственост върху процесния недвижим имот по давностно владение. Давностното владение, като юридическо основание по смисъла на чл.77 ЗС за придобивна собствеността върху недвижим имот, изисква не само изтичането на предвидения в чл.79, ал.1 ЗС 10-годишен давностен срок. За да настъпят вещноправните последици на придобивната давност, следва да се осъществи сложен фактически състав, като на първо място следва да е упражнено владение от заинтересованото лице. Съгласно чл.68 от ЗС владението е упражняване на фактическа власт върху вещ, която владелецът държи лично или чрез друго като своя. От това определение следва, че признаците на владението са два – обективен /corpus/ и субективен /animus/. Обективният признак на владението е упражняването на фактическа власт върху вещта, а субективният – да държи вещта като своя. За да е налице владение, е необходимо да са налице едновременно и двата признака. Другите съществени признаци на владението са то да е постоянно, непрекъснато, несъмнително, спокойно и явно. В случая в тежест на въззивниците е да установят промяната в намерението за владение, както и да е манифестирано такова поведение, което да не оставя никакво съмнение, че упражнявана от К. М. фактическата власт върху процесния имот е за себе си, да бъде отблъснато владението на ищите и това да стане известно на последните. Такива действия на отблъскване на владението на невладеещия собственик могат да бъдат недопускане до имота, заявяване пред него или трети лица, че владее за себе си, както и други, които изключват недвусмислено властта върху вещта.

Анализирайки събраните по делото доказателства, настоящата инстанция също счита, че тези признаци не са установени от ответниците в хода на процеса. Въззивният състав приема, че между ищите и покойният К.

М. и С. А. е била постигната уговорка за ползване на спорния имот в хипотезата на устен договор за заем за послужване, който е безвъзмезден. От разпитаните по делото свидетели, вкл. и от показанията на св. А. М. - баща на покойния К. М. и С. М.а – негова сестра, не се установява ищецът М. Г. и сестра му С. Г.а да са предали на К. М. и С. А. не ползването, а владението на имота. Следователно двамата са били държатели на имота по смисъла на чл.68, ал.2 от ЗС, а не и негови владетци, поради което осъществяваната през годините фактическа власт върху имота е правно ирелевантна относно придобивната давност. За да може държателят на един имот да стане негов владеец, е необходимо да е предприел такива едностранни активни действия, които да отричат правата на собствениците - ищци и да престане да държи имота за тях, а да започне да го държи за себе си. Наред с това тези действия на държателя следва да са достигнали до знанието на собствениците и да са били ясно, недвусмислено и категорично манифестирани. В случая от доказателствата по делото не е установено извършването на такива действия от страна на покойния К. М. и С. Арсов. Направените от тяхна страна подобрения и ремонти не са такива действия, доколкото могат да бъдат извършени от всеки ползвател, поради което не може да се приеме, че фактическият състав на чл.79, ал.1 от ЗС е бил осъществен. В подкрепа на този извод са и показанията на св.И. М., С.П. и А.С., които са били разпитани като свидетели в нотариалното производство по издаването на нот. акт № 56, т. I, н. дело № 55 от 2021 г., с който К. М. е признат за собственик на процесния имот по давностно владение. И тримата свидетели твърдят, че не са чели изготвения от нотариуса протокол, но са заявили, че знаят имота, в който от 2000 г. са се нанесли да живеят К. и С., че правили основен ремонт и имали уговорка с М. Г. да извади документи и да го закупят, след като си дойде в България.

На следващо място св.Н.С., Р.С. и Г.К. посочват в показанията си, че К. и С. никога не са заявявали, че имота е техен. Всички в селото са знаели, че били пуснати да живеят там, за да го поддържат.

В хипотеза, при която фактическата власт върху недвижим имот е придобита на правно основание /сключен договор за заем за послужване по [чл. 243 ЗЗД](#)/ и липсва уведомяване на собственика за промяна на намерението на държателя и трансформирането му в недобросъвестно владение, презумпцията по [чл. 69 ЗС](#) не намира приложение. Презумпцията по [чл. 69 ЗС](#) намира приложение само когато по естеството си фактическата власт върху имота представлява владение още от момента на установяването си, но факти в тази насока по делото липсват.

От събраните по делото гласни и писмени доказателства се установява, че ищите са посещавали имота рядко, но са се интересували от него и са го декларирали след смъртта на техните наследодатели, като са заплащали дължимите данъци и такси със съзнанието, че са собственици, т.е. не са се отказали от него.

Недоказано в хода на процеса е твърдението на въззивниците, че още в началото са имали уговорка да закупят процесния имот по данъчна оценка. Съгласно нормата на чл.19, ал.3 от ЗЗД, предварителният договор за сключване на определен окончателен договор, за който се изисква нотариална форма, какъвто е договорът за покупко-продажба на недвижим имот, трябва да се сключи в писмена форма. Писмената форма е необходима предпоставка за действителността на предварителния договор и служи за установяване на неговото съдържание и поетите от страните задължения. От ответниците – въззивници не е представен такъв предварителен договор, сключен между собствениците на имота и К. М..

От показанията на св.Р.С. Р.Л., С. М.а и Г.К. се установява, че преди 3-4 години ищите са решили да продадат имота, като К. и С. са изявили желани да го купят. Започнали да плащат вноски, но след това се отказали. Св.К. дори твърди в показанията си, че лично К. и С. са й казали, че са заплатили около 2000 лв., за да стане техен. Твърденията на тези свидетели се подкрепят от представените по делото 16 бр. операционни бележки за периода от 22.05.2015 г. до 29.09.2017 г., от които е видно, че ежесечно С. А. и К. М. са превеждали по сметка на И. М.ва Г.а – дъщеря на М. Г., вноски по 150.00 лв. или общо 2400 лв. Това е още едно доказателство, че до момента, когато ищите са решили да продадат процесния недвижим имот, К. М. и С. А. са били наясно кой е негов собственик и не са демонстрирали спрямо тях намерение за своене на имота. Твърденията на въззивниците, че тези вноски са били за закупения от К. и С. лек автомобил „Опел“, собственост на Г., се опровергават от показанията на незаинтересованата от изхода спора св.Р.Л.. В показанията си последната твърди, че преди не по-малко от 10 години С. и К. изплатили цялата сума за колата от 2000.00 лв. лично на нея на няколко вноски, които пари тя внасяла по сметка на Н. Г.а.

Поради изложените съображения въззивният състав приема, че правилно районният съд е приел, че главния иск по чл. 108 от ЗС е основателен и доказан и с обжалваното решение е признато по отношение на ответниците, че ищите са собственици на процесния имот и същите са осъдени да им предадат владението.

Уважаването на иска по чл.108 от ЗС води до извод за основателност и на акцесорния иск по чл. 537 ал. 2 от ГПК, като с оглед цитираната правна норма ТРС е отменил и нот. акт № 56, т. I, н. дело № 55 от 2021 г. на Нотариус Д.К., с който К. М. е признат за собственик на процесния имот по давностно владение.

Настоящата инстанция споделя изцяло мотивите на първоинстанционния съд, с които е отхвърлил предявените от въззивниците искове с правно основание чл. 74, ал. 2, вр. чл. 72 и чл. 73, ал. 2 от ЗС. Според цитираните разпоредби и непротиворечивата съдебната практика, претенции относно подобренията и необходимите разноски за имота може да иска само владелеца, но не и държателите, каквито са били ответниците.

Поради изложените съображения и съвпадане на изводите на двете инстанции, обжалваното решение № 143/15.07.2022 г., постановено по гр.д. № 381/2021 г. по описа на РС – Троян, следва да бъде потвърдено като правилно и законосъобразно.

При този изход на процеса и на основание чл.273 ГПК, във вр. с чл.78, ал.1 ГПК, въззивниците М. К. М., действащ със съгласието на своята майка и законен представител С. А. А. и С. А. А. следва да бъдат осъдени да заплатят на въззиваемата П. И. Х. направените по делото разноски в размер на сумата 750.00 лв. съгласно приложение списък по чл.80 от ГПК.

Водим от гореизложеното и на основание [чл. 271, ал. 1 от ГПК, Ловешкият](#) окръжен съд

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА като правилно и законосъобразно решение № 143/15.07.2022 г., постановено по гр.д. № 381/2021 г. по описа на РС – Троян.

ОСЪЖДА на основание чл.273 ГПК, във вр. с чл.78, ал.1 ГПК, С. А. А., ЕГН ***** и М. К. М., ЕГН ***** като непълнолетен, представляван от своята майка и законен представител С. А. А., двамата с адрес: с. *****, да заплатят на П. И. Х., ЕГН *****, адрес: гр.*****, ул. „*****“ направените по делото разноски съгласно приложения списък по чл.80 от ГПК в размер на сумата 750.00 лв. платено адвокатско възнаграждение.

Решението подлежи на касационно обжалване пред ВКС в едномесечен от връчване на съобщението на страните.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____