

РЕШЕНИЕ

№ 176

гр. Сливен, 05.03.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – СЛИВЕН, XI СЪСТАВ, в публично заседание на
шести февруари през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: Ива Ил. Стойчева Коджабашева

при участието на секретаря Андреана Ст. Станчева
като разгледа докладваното от Ива Ил. Стойчева Коджабашева Гражданско
дело № 20232230101404 по описа за 2023 година

Производството е образувано по искова молба на П. Б. П. срещу З. М. К.
и М. Б. Д., с която е предявен положителен установителен иск за собственост
на недвижим имот с правно основание чл. 124, ал. 1 ГПК.

Приети за съвместно разглеждане в производството са и евентуално
предявени искове от М. Б. Д. срещу З. М. К. с правна квалификация чл. 189,
ал. 1, изр. първо ЗЗД, вр. чл. 87, ал. 3 ЗЗД и чл. 189, ал. 1, изр. второ ЗЗД, вр.
чл. 55, ал. 1, предл. трето ЗЗД.

По главния иск с правна квалификация чл. 124, ал. 1 ГПК ищецът
твърди, че придобил собствеността върху процесния имот - поземлен имот с
идентификатор 67338.441.61 по кадастралната карта и кадастралните
регистри на гр. Сливен, с адрес на поземления имот гр. Сливен, м.
„Селището“, с площ от 2089 кв. м., с начин на трайно ползване: за вилна
сграда, ведно с построената в имота сграда с идентификатор 67338.441.61.1,
със застроена площ от 36 кв. м. на един етаж, с предназначение - вилна страда
- еднофамилна, на основание Договор за дарение от своите родители Б. П. Б. и
М. М. Б. обективиран в Нотариален акт № 82, т. VII, рег. № 10059, н. д. №
845/2012 г. на нотариус Николина Стойчева, с рег. № 123 на НК. Бащата на
ищеца - Б. П. Б., придобил собствеността върху имота в режим на СИО със
съпругата си М. М. Б. през 1992 г. на основание Договор за покупко -

продажба, сключен с ответника З. М. К., обективиран в Нотариален акт № 115, т. IV, н. д. № 1388/1992 г. на РС - Сливен. Ищецът излага, че през лятото на 2022 г. разбрал от полицейски служител, повикал го за разпит като свидетел, че през 2008 г. ответникът З. К. се е снабдил с констативен нотариален акт за собственост на недвижимия имот на основание наследяване и давностно владение № 125, т. IV, рег. № 6029, н. д. № 492/2008 г. на нотариус Райна Стойнева, с рег. № 524 на НК. Непосредствено след това ответникът З. К. продал имота на ответницата М. Д. с Договор за покупко-продажба, обективиран в Нотариален акт № 126, т. IV, рег. № 6031, н. д. № 528/2008 г. на нотариус Райна Стойнева, с рег. № 524 на НК. Ищецът твърди, че в периода от 1992 г. до 2012 г. владението на имота се е упражнявало от неговите родители, а след дарението през 2012 г. лично от ищеца или чрез неговите родители. Излага, че ответникът З. К. не е придобил правото на собственост върху имота чрез упражнено давностно владение, поради което и не е прехвърлил собствеността върху имота на ответницата М. Д.. На изложените основания ищецът моли за уважаване на предявения иск. Прави искане, на основание чл. 537, ал. 2 ГПК, съдът да отмени Нотариалния акт № 125, т. IV, рег. № 6029, н. д. № 492/2008 г. на нотариус Райна Стойнева, с рег. № 524 на НК. Претендира и присъждане на направените по делото разноски.

Ответникът З. К. е подал в срок отговор на исковата молба, в който излага становище за неоснователност на предявения иск. Не оспорва, че през 1992 г. е продал имота на Б. П. Б., но заявява, че в периода от 1992 г. до 2008 г. новият собственик не е декларирал собствеността си в Община Сливен, поради което данъците за имота продължил да заплаща ответникът К.. Ответникът излага, че със своите син и дъщеря периодично посещавали имота. Ответникът няколко пъти правил опити да ремонтира оградата и да постави врата на стаята, защото имотът бил разграбван, сигнализирал и органите на РУ на МВР - Сливен, но му било отказано съдействие, защото не е собственик на имота. Ответникът К. описва, че през 2008 г. се консултирал с адвокат и разбрал, че след като плаща данъка на имота и същият е изоставен от собственика, има право да го придобие по давност. Ето защо, ответникът К. се снабдил с нотариален акт и продал имота на ответницата М. Д., която от своя страна придобила собствеността върху имота. На изложените основания ответникът К. моли за отхвърляне на иска като неоснователен и недоказан и претендира присъждане на направените по делото разноски.

Ответницата М. Д. също е подала отговор на исковата молба в срок, с който излага становище за неоснователност и недоказаност на предявения иск. Излага, че е придобила собствеността върху имота на основание Договор за покупко-продажба, обективиран в Нотариален акт № 126, т. IV, рег. № 6031, н. д. № 528/2008 г. на нотариус Райна Стойнева, с рег. № 524 на НК, като към момента на сделката продавачът е представил несъмнени доказателства за собствеността си върху имота, а в СлВп не са били отразени никакви вписвания, разколебаващи извода за принадлежност на пълния обем на правото на собственост в лицето на продавача. Ответницата излага, че упражнява фактическата власт върху имота от момента на придобиването на собствеността върху него през 2008 г. В условията на евентуалност заявява, че е придобила собствеността върху имота на първично придобивно основание, а именно изтеклата в нейна полза придобивна давност, тъй като ответницата има качеството на добросъвестен владеец, получил владението върху имота на основание действителна правна сделка, като при сключване на договора за покупко-продажба не е знаела и не е могла да узнае дали прехвърлителят е действителен собственик на имота. На изложените основания моли за отхвърляне на предявения иск като неоснователен и недоказан.

По евентуалните искове с правна квалификация чл. 189, ал. 1, изр. първо ЗЗД, вр. чл. 87, ал. 3 ЗЗД и чл. 189, ал. 1, изр. второ ЗЗД, вр. чл. 55, ал. 1, предл. трето ЗЗД ищцата М. Д. твърди, че при сключване на Договора за покупко-продажба, обективиран в Нотариален акт № 126, т. IV, рег. № 6031, н. д. № 528/2008 г. на нотариус Райна Стойнева, с рег. № 524 на НК е заплатила на продавача З. К. цената на имота в размер на 21855,40 лв. В случай, че съдът уважи предявения установителен иск по чл. 124 ГПК, ищцата ще бъде съдебно отстранена от имота и в качеството си на евинциран купувач има право по чл. 189, ал. 1 ЗЗД да поиска разваляне на договора. Ето защо моли исковата ѝ молба да се счита за волеизявление за разваляне на договора поради пълно неизпълнение на дължимата престация от страна на продавача по договора да прехвърли собствеността върху имота на купувача. С оглед развалянето на договора за продажба от 19.12.2008 г., отпада с обратна сила основанието на продавача да задържи получената продажна цена, заплатена от купувача. Ето защо, ищцата моли за уважаване на предявените искове за разваляне на договор за продажба на недвижим имот,

обективиран в Нотариален акт № 126, том IV, рег. № 6031, дело № 521/2008 г. на Нотариус Райна Стойнева, рег. № 524 на НК и за осъждане на ответника да заплати на ищцата сумата от 21855,40 лв., представляваща заплатена продажна цена по договора, получена на отпаднало основание, ведно със законната лихва върху главницата, считано от датата на предявяване на исковата молба до окончателното ѝ заплащане. Ищцата претендира и присъждане на направените по тези искове разноски.

Ответникът З. К. е подал отговор на предявената срещу него от ищцата М. Д. искова молба, с който изразява становище за неоснователност на исковете и моли да бъдат отхвърлени. Излага, че е придобил собствеността върху процесния имот на основание придобивна давност чрез упражнено давностно владение в периода от 1996 г. до 2008 г., като при сключване на договора за продажба с ищцата М. Д. през 2008 г. е изпълнил пълно и точно задължението си по договора за прехвърляне на правото на собственост върху имота на купувача М. Д.. Наред с това заявява, че ищцата М. Д., в качеството си на добросъвестен владеец, е придобила собствеността върху имота на основание придобивна давност чрез упражнено давностно владение върху имота в петгодишен период след закупуването му през 2008 г. Предвид изложеното счита, че предявеният главен установителен иск следва да бъде отхвърлен, а евентуално предявените срещу него искове по чл. 87, ал. 3 ЗЗД и по чл. 55, ал. 1, предл. трето ЗЗД не следва да се разглеждат от съда по същество. Предвид изложеното, моли ищцата по исковете да бъде осъдена да му заплати направените разноски.

В съдебно заседание ищецът, редовно призован, не се явява лично. Представява се от своя пълномощник - адвокат, чрез който поддържа предявения иск, моли да бъде уважен и претендира направените по делото разноски.

Ответникът З. К., редовно призован, не се явява лично. Представява се от своя пълномощник - адвокат, чрез който изразява становище за неоснователност на предявения главен иск и моли да бъде отхвърлен. Претендира направените по делото разноски и прави възражение за прекомерност на адвокатското възнаграждение на пълномощника на ищеца.

Ответницата М. Д., редовно призована, не се явява лично. Представява се от своя пълномощник - адвокат, чрез който изразява становище за

неоснователност на предявения главен иск и моли да бъде отхвърлен. Евентуално, в случай на уважаване на главния иск, моли да бъдат разгледани и уважени предявените от нея срещу ответника К. искове. Претендира направените по делото разноски.

Страните са депозирали и подробни писмени защиты по делото.

Съдът, като обсъди доводите на страните и събраните по делото доказателства поотделно и в тяхната съвкупност, намери от фактическа страна следното:

От приетите по делото писмени доказателства се установява, че с Договор за покупко-продажба, обективиран в Нотариален акт № 115 от 21.05.1992 г., т. IV, дело № 1388/1992 г. на РС - Сливен, ответникът З. М. К. продал на Б. П. Б. собствения си недвижим имот - полски имот, находящ се в местността „Селището“ в землището на гр. Сливен, състоящ се от 2 дка, с пл. № 259, ведно със застроената в имота вила върху 30 кв. м. площ.

С Договор за дарение от 01.11.2012 г., обективиран в Нотариален акт № 82, т. VII, рег. № 10059, н. д. № 845/2012 г. на нотариус Николина Стойчева, с рег. № 123 на НК, Б. П. П. и М. М. Б. дарили на сина си П. Б. П. процесния имот с идентификатор 67338.441.61 по КKKP на гр. Сливен, с адрес на поземления имот гр. Сливен, м. „Селището“, с площ от 2089 кв. м., ведно с построената в имота сграда с идентификатор 67338.441.61.1, със застроена площ от 36 кв. м. на един етаж, с предназначение - вилна страда.

По силата на Нотариален акт за собственост на недвижим имот, придобит по силата на наследяване и давностно владение № 125 от 19.12.2008 г., т. IV, рег. № 6029, н. д. № 492/2008 г. на нотариус Райна Стойнева, с рег. № 524 на НК, ответникът З. М. К. бил признат за собственик на 1090/2090 ид. ч. от процесния имот, а с Договор за покупко-продажба от 19.12.2018 г., обективиран в Нотариален акт № 126, т. IV, рег. № 6031, н. д. № 528/2008 г. на нотариус Райна Стойнева, ответникът З. М. К. продал имота на ответницата М. Б. Д. за сумата от 21855,40 лв.

От представените от ответника К. удостоверение за наследници и преписи на нотариални актове се установява, че на 29.09.1975 г. бащата на ответника З. К. бил признат за собственик по покупка и давностно владение на лозе и овощна градина в местността „Селището“ с площ от един декар. На 23.07.1991 г. ответникът З. К. бил признат за собственик по давностно

владение и наследство на 1000/2000 ид. ч. от имота. Видно от представената справка от Дирекция „Местни данъци и такси“ на Община Сливен, партидата на ответника за имота в местността „Селището“ била закрыта на 31.12.2018 г.

От представената от ответницата М. Д. справка от Агенция по вписванията се установява, че Нотариалният акт за собственост на недвижим имот, придобит по силата на наследяване и давностно владение № 125 от 19.12.2008 г., т. IV, рег. № 6029, н. д. № 492/2008 г. на нотариус Райна Стойнева, и Нотариалният акт за продажба на недвижим имот № 126, т. IV, рег. № 6031, н. д. № 528/2008 г. на нотариус Райна Стойнева били надлежно вписани в имотния регистър.

Видно от приетия по делото препис на Определение № 924 от 23.10.2023 г. по ч. н. д. № 1261/2023 г. по описа на СлРС се установява, че по жалба на ответницата М. Д. от 26.05.2022 г. било образувано досъдебно производство за престъпление по чл. 209, ал. 1 НК. Наказателното производство било прекратено с постановление на прокурора поради липса на осъществено престъпление от общ характер и поради изтекла погасителна давност, като със своето определение съдът отменил постановлението в частта, с която било прекратено производството на основание липса на осъществено престъпление от общ характер и потвърдил постановлението в частта за прекратяването на основание изтекла погасителна давност.

По делото са разпитани свидетелите И. П. - познат на ответника З. К., М. К. - син на ответника З. К., В. Г. - майка на ответницата М. Д. и Л. Н. - познат на ответницата М. Д. и нейната майка.

От показанията на свид. И. П. се установява, че към 2004 - 2005 г. синът на ответника З. К. - свид. М. К. му показал мястото в местността „Селището“ като казал, че е тяхно.

Свид. Л. Н. знаел, че ответницата М. имала вила в местността „Селището“, няколко пъти ходили заедно с майката на ответницата в имота, минавали като туристи, отсядали на пикник, хапвали там. При последното им посещение в имота преди две години, видели човек, който им казал, че мястото е негово.

Съдът кредитира изцяло показанията на свид. П. и Н. като ги прецени като обективни и непротиворечиви.

От показанията на свид. М. К. се установява, че през 1995 - 1996 г. и до към 2000 г. ходили два три пъти през няколко години в имота заедно с баща си и сестра си. При посещенията си установили, че оградата в горната ѝ част била паднала на две места, вратата също била паднала като ги поправяли, заменяли липсващи керемиди по покрива, подрязвали дървчета, чистели треви и храсти около оградата. След това установили, че липсвала дървената дограма. В един момент се оказало, че няма как да оправят вилата, въпреки че искали да поддържат имота, защото баща му го чувствал като свой и заплащал всяка година данъка до 2008 г. Свид. К. излага, че баща му и майка му много пъти ходили у купувача Б., за да се отпише имотът от партидата на баща му в Общината и да спре да плаща данъка, но срещали отказ.

Свид. К. излага, че баща му продал имота през 2008 г. като тогава къщата все още стояла като постройка и имало ограда. Свидетелят описва, че в момента имотът представлява голо място, а по принцип е и трудно достъпен, краен е, в най-горната част, на края на улицата в местността „Селището“, като след имота е гора, а пътят е от едър чакъл и по него трудно се качва кола.

Съдът отчете евентуалната заинтересованост на свид. М. К. от изхода на спора поради близката му родствена връзка с ответника З. К.. Ето защо, съдът прецени критично дадените от свидетеля показания, като ги кредитира единствено в непротиворечивите им със събраните писмени доказателства части и отказа да им се довери по отношение на изложените от свидетеля обстоятелства, че ответникът З. К. е имал сключен предварителен договор от 1991 г. с купувача, но не е имало реално прехвърляне на собствеността върху процесния имот.

От показанията на свид. В. Г. се установява, че когато дъщеря ѝ - ответницата М. Д. закупила имота през 2008 г., извикала бригада от хора, за да се оправи пътят, тъй като бил черен и не можело да се мине с автомобил. Ответницата Д., заедно с един съсед, закупили траверси за укрепяне на пътя. Ответницата съборила и старата къщичка с две стаи с идеята да построи нова къща, но не успяла, тъй като заминала за Англия. Свид. Г. излага, че през първите години, когато дъщеря ѝ купила мястото, свидетелката имала дори по-голямо желание от дъщеря си и ходили на 3-4 дни през лятото в имота, режели дървчета и храсти. Съседите, които се намирали по-долу до чешмата

виждали свид. Г., веднъж ѝ помогнали за автомобила. Всички съседни я познавали като майка на М. - собственичката на имота. Никой не оспорвал, че имотът е на дъщеря ѝ. Свидетелката описва още, че през летата на 2018, 2019, 2020, 2021 година ходила с приятели в имота, правили си барбекю. След закупуването на имота, дъщеря ѝ си плащала данъците, а след заминаването ѝ за Англия, продължила да ги плаща свидетелката. През 2022 г. дъщеря ѝ си дошла в България и заедно със съпруга си посетили имота, за да му го покаже. Върнала се разплакана, тъй като някакъв човек ѝ казал, че мястото не е нейна собственост. В службата по кадастъра също ѝ казали, че имотът не е нейн и не могат да ѝ дадат скица.

Съдът отчете евентуалната заинтересованост и на свид. Г. от изхода на спора, поради близката ѝ родствена връзка с ответницата М. Д.. Въпреки това, съдът прецени показанията ѝ, дадени под страх от наказателна отговорност, за достатъчно обективни, правдиви, логични и непосредствени, както и кореспондиращи със събраните писмени доказателства, поради което не намери основание да не ги кредитира.

Установеното от фактическа страна мотивира следните правни изводи:

Предявен е положителен установителен иск с правна квалификация **чл. 124, ал. 1 ГПК** за признаване за установено по отношение на ответниците З. М. К. и М. Б. Д., че ищецът П. Б. П. е собственик на основание договор за дарение на недвижим имот, представляващ **ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 67338.441.61** по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Сливен, одобрени със Заповед РД-18-31/19.04.2006 г. на изпълнителния директор на АК, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот е от 05.08.2022 г., с адрес на поземления имот гр. Сливен, м. „Селището“, с площ от 2089 кв. м., трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: за вилна сграда, предишен идентификатор: няма; номер по предходен план: 259, при съседни: 67338.441.60, 67338.441.62, 67338.441.85, 67338.441.64, 67338.303.129, ведно с построената в имота **СГРАДА с идентификатор 67338.441.61.1**, със застроена площ от 36 кв. м. на един етаж, с предназначение - вилна страда - еднофамилна.

Евентуално са предявени и искове от М. Б. Д. срещу З. М. К. с правна

квалификация **чл. 189, ал. 1, изр. първо ЗЗД, вр. чл. 87, ал. 3 ЗЗД** за разваляне на договор за продажба на недвижим имот, обективиран в Нотариален акт № 126, том IV, рег. № 6031, дело № 521/2008 г. на Нотариус Райна Стойнева, рег. № 524 на НК и с правна квалификация **чл. 189, ал. 1, изр. второ ЗЗД, вр. чл. 55, ал. 1, предл. трето ЗЗД** за осъждане на ответника З. К. да заплати на ищцата М. Д. сумата от **21855,40 лв.**, представляваща заплатена продажна цена по договора, получена на отпаднало основание, ведно със **законната лихва** върху главницата, считано от датата на предявяване на исковата молба - 30.10.2023 г. до окончателното ѝ изплащане.

Предявените искове са **процесуално допустими**.

По главния установителен иск с правна квалификация чл. 124, ал. 1 ГПК:

Разгледан по същество, съдът намира предявения установителен иск за **неоснователен**.

Ищецът се легитимира като собственик на процесния имот на основание Договор за дарение от 01.11.2012 г., обективиран в Нотариален акт № 82, т. VII, рег. № 10059, н. д. № 845/2012 г. Праводателите му, от своя страна, са били собственици на имота на основание Договор за покупко-продажба, обективиран в Нотариален акт № 115 от 21.05.1992 г., т. IV, дело № 1388/1992 г.

Съгласно чл. 99 от Закона за собствеността, правото на собственост се изгубва, ако друг го придобие или ако собственикът се откаже от него.

В случая и двамата ответници са направили възражения за приобиване на имота по давност, чрез упражнено в различни периоди от време давностно владение.

На първо място, съдът намира **възражението на ответника З. К.** за придобиване на имота по давност чрез упражнено недобросъвестно владение в периода от 1996 г. до 2008 г. за **неоснователно**.

За да се признае на едно физическо лице правото на изключителна собственост по отношение на един отчасти или изцяло чужд недвижим имот, разпоредбата на закона установява, че претендиращият неособственик следва да е упражнявал в период по-дълъг от 10 години фактическата власт по отношение на конкретната вещ, без противопоставяне от страна на титуляра

на правото на собственост, както и да е демонстрирал по отношение на невладеещия собственик на вещта поведение на пълноправен собственик, т. е. поведение, което безсъмнено сочи, че упражнява собственическите правомощия в пълен обем единствено за себе си. Само доколкото елементите на фактическия състав на чл. 79, ал. 1 ЗС са налице по отношение на претендиращото собствеността лице и то установени при едно пълно и пряко доказване в хода на процеса, възражението за изтекла придобивка давност на конкретен недвижим имот може да бъде уважено.

В случая се установи от събраните по делото доказателства, че ответникът К. е придобил процесния имот по давност и по наследство от своя баща. Ответникът е продал имота през 1992 г. на бащата на ищеца. В следващите години и до 2008 г. продавачът е продължил да заплаща местния данък на имота, като през 1995 - 1996 г. и до към 2000 г. ответникът е ходил два три пъти през няколко години в имота, поправял е падналата на места ограда и вратата, заменял е липсващи керемиди по покрива, подрязвал е дръвчета, чистел е треви и храсти около оградата.

Съдът намира, че установените обстоятелства не покриват белезите на упражнено явно, необезпокоявано и непрекъснато давностно владение в десетгодишен период, с намерение за своеене, демонстрирано пред собствениците на имота. Като елемент на придобивната давност владението трябва да бъде явно и несъмнено, т. е. владелецът да манифестира поведение, което да не оставя никакво съмнение, че той упражнява фактическата власт за себе си. Владелецът трябва да манифестира своето субективно отношение и намерението си за своеене на вещта открито, по такъв начин, че неговата воля да достигне до знанието на собственика, тъй като собствеността не се губи при неизползването на имота, а неупражняването на фактическа власт върху собствения имот не представлява отказ от права. За да се приеме, че е прекратено владението на собствениците върху имота, е необходимо владелецът да е извършил такива действия, от които да се вижда, че фактическата власт на собствениците е прекратена и ако опитат да я упражняват върху вещта, ще бъдат отблъснати. Владелецът е отнел владението върху вещта на собствениците ако не ги допуска да я ползват по никакъв начин или пък ползва вещта по такъв начин, който показва, че я счита за своя. Не е достатъчно владелецът да се ползва сам от вещта, за да се приеме, че владението на собствениците е прекратено.

Установи се от събраните по делото доказателства, че процесният имот е имал сантиментална стойност за ответника, тъй като е останал в наследство от неговия баща, ето защо редките посещения на ответника през 1995 - 1996 г. и до 2000 г. и предприетите дейности по отношение на имота, не могат да се квалифицират като упражнено давностно владение, с намерение за своене. Такова намерение не е демонстрирано от ответника З. К. пред собствениците на имота. Нещо повече, от показанията на свид. М. К. се установи, че баща му е ходил много пъти у купувача на имота - Б. Б., но не за да заяви собственическото си намерение по отношение на имота, а напротив - за да убеди новия собственик да декларира закупения имот в Община Сливен и да започне да заплаща местния данък за имота. Заплащането от ответника К. на местните данъци за имота до 2008 г. в случая не представлява действие на отричане на правата на собствениците, съответно недеklarирането на имота и неплащането на данъците от страна на собствениците през годините са ирелевантни, тъй като съставлява единствено неизпълнение на административно задължение от тяхна страна.

Не се установиха такива действия, извършени от ответника З. К., с които да е отнел и прекратил владението на собствениците върху процесния имот, нито такива, с които да е манифестирал пред тях намерението си за своене на имота. Ето защо, не може да се приеме, че ответникът К. е придобил процесния имот по давност чрез упражнено десетгодишно недобросъвестно давностно владение в периода от 1996 г. до 2008 г.

Що се отнася обаче до **възражението на ответницата М. Д.** за придобиване на процесния имот с кратката петгодишна давност, поради упражнено добросъвестно владение върху имота в периода след закупуването му през 2008 г., то съдът намира същото за **основателно**.

Разпоредбата на чл. 79, ал. 2 ЗС постановява, че ако владението е добросъвестно, правото на собственост се придобива с непрекъснато владение в продължение на 5 години. Съгласно чл. 70 ЗС владелецът е добросъвестен, когато владее вещта на правно основание, годно да го направи собственик, без да знае, че праводателят му не е собственик или че предписаната от закона форма е била опорочена. Достатъчно е добросъвестността да е съществувала при възникване на правното основание, като същата се предполага до доказване на противното.

В случая ответницата М. Д. е добросъвестен владеец по смисъла на чл. 70 ЗС, тъй като е закупила процесния имот от неособственик - от ответника З. К. с Договор за покупко-продажба от 19.12.2018 г., обективиран в Нотариален акт № 126, т. IV, рег. № 6031, н. д. № 528/2008 г. на нотариус Райна Стойнева.

При добросъвестното владение фактическата власт се придобива на правно основание, целящо прехвърляне правото на собственост към владелеца, макар вещноправният ефект да не е настъпва, тъй като праводателят не е бил собственик или е била опорочена формата на сделката. Самото това правно основание се явява демонстриране на завладяването, поради което за придобиването на собствеността е достатъчно владеецът да упражнява фактическа власт в определения от закона петгодишен срок, без да е необходимо да демонстрира намерението си за своене чрез други действия, които да са противопоставени на действителния собственик.

От показанията на свид. Г. се установи, че след закупуването на имота през 2008 г., ответницата Д. е предприела действия по укрепяване на пътя до имота и е съборила сградата с намерение да построи нова. Или безспорно ответницата Д. е започнала да владее имота на правно основание, годно да я направи собственик, но без да знае, че праводателят ѝ не е собственик. От приетите по делото писмени доказателства се установи още, че към момента на изповядване на сделката през 2008 г. купувачът М. Д. е била добросъвестна, тъй като продавачът се е легитимирал като собственик с Нотариален акт за собственост на недвижим имот, придобит по силата на наследяване и давностно владение № 125 от 19.12.2008 г., т. IV, рег. № 6029, н. д. № 492/2008 г. на нотариус Райна Стойнева, съответно в Имотния регистър не са били вписани актове, поставящи под съмнение собствеността на продавача. Добросъвестността е съществувала при възникване на правното основание. Самото правно основание в случая се явява демонстриране на завладяването, поради което за придобиване на собствеността е достатъчно владеецът да упражнява фактическата власт в определения от закона петгодишен срок, без да е необходимо да демонстрира намерението си за своене чрез други действия, които да са противопоставени на действителния собственик.

Наред с това, не се установи по делото владението на ответницата Д. да е било изгубвано в петгодишния давностен срок, започнал да тече след

Договора за покупко-продажба от 2008 г. Напротив, установи се от събраните по делото свидетелски показания, че до заминаването на ответницата Д. за Англия преди 6 години, никой не е смущавал упражняването от нея владение, демонстрирано явно чрез укрепяването на пътя до имота и събарянето на сградата. Никой не е заявявал претенции към имота и след заминаването на ответницата в чужбина, като нейната майка е продължила да посещава необезпокоявано имота всяко лято, вкл. до 2021 г. С оглед характеристиките на имота като вилен такъв, установените обстоятелства покриват напълно критериите за осъществена фактическа власт от ответницата Д. по отношение на имота.

Собственически претенции от страна на ищеца са предявени едва през 2022 г., както се установи от показанията на свид. Г., далеч след изтичане на петгодишния давностен срок за придобиване на собствеността върху имота от страна на ответницата М. Д..

В писмената защита по делото ищецът заявява, че с прехвърлянето на процесния имот с Договора за дарение от 01.11.2012 г., обективиран в Нотариален акт № 82, т. VII, рег. № 10059, н. д. № 845/2012 г., собствениците на имота са прекъснали владението на ответницата М. Д.. Съдът обаче не споделя доводите на ищеца.

Съгласно чл. 84 ЗС, относно придобивната давност се прилагат съответно и чл. 113, чл. 115, чл. 116, чл. 117 и чл. 120 от Закона за задълженията и договорите.

Давността се прекъсва само в изрично посочените от закона случаи, а именно, предвид разпоредбата на чл. 116, б. „б“ ЗЗД, с предявяване на иск или възражение или на искане за почване на помирително производство. Течението на давностния срок може да бъде прекъснато само при наличието на действия на собственика, предприети срещу самия владеец, които съгласно чл. 116 ЗЗД водят до прекъсване на давността, тъй като само такива действия смущават владението. Правните действия, извън изброените в чл. 116 ЗЗД, каквото е разпореждането с имота чрез транслативна сделка и вписването ѝ в Имотния регистър, не могат да смутят владението и да прекъснат придобивната давност.

Вписването на последващата транслативна сделка - Договора за дарение от 01.11.2012 г., обективиран в Нотариален акт № 82, т. VII, рег. № 10059, н.

д. № 845/2012 г., не само не прекъсва давността, но не води и до трансформация на владението на ответницата Д. от добросъвестно в недобросъвестно такова, тъй като съгласно чл. 70, ал. 1 ЗС е достатъчно добросъвестността на владелеца да е съществувала при възникване на правното основание, в случая при сключване на договора за покупко-продажба през 2008 г.

Предвид изложеното, съдът намира, че ответницата М. Д. е придобила собствеността на процесния имот на основание придобивна давност чрез упражнено добросъвестно давностно владение в продължение на 5 години, считано от 19.12.2008 г. до 19.12.2013 г.

Съответно, ищецът П. Б. П. е изгубил правото си на собственост върху имота с придобиването му на оригинално основание от ответницата Д., поради което и предявеният от ищеца установителен иск за собственост на основание договор за дарение се явява неоснователен и следва да бъде отхвърлен.

На основание чл. 537, ал. 2, изр. последно ГПК, предвид отхвърлянето на иска, съдът не дължи произнасяне по искането на ищеца за отмяна на Констативния нотариален акт за собственост на недвижим имот, придобит по силата на наследяване и давностно владение № 125 от 19.12.2008 г., т. IV, рег. № 6029, н. д. № 492/2008 г. на нотариус Райна Стойнева.

С оглед отхвърлянето на установителния иск по чл. 124, ал. 1 ГПК, съдът не следва да разглежда по същество и предявените евентуални искове от М. Б. Д. срещу З. М. К. с правна квалификация чл. 189, ал. 1, изр. първо ЗЗД, вр. чл. 87, ал. 3 ЗЗД за разваляне на договора за продажба на недвижим имот, обективиран в Нотариален акт № 126, том IV, рег. № 6031, дело № 521/2008 г. на Нотариус Райна Стойнева и с правна квалификация чл. 189, ал. 1, изр. второ ЗЗД, вр. чл. 55, ал. 1, предл. трето ЗЗД за осъждане на ответника да заплати на ищцата сумата от 21855,40 лв., представляваща заплатена продажна цена по договора, получена на отпаднало основание, ведно със законната лихва върху главницата, считано от датата на предявяване на исковата молба до окончателното ѝ изплащане, поради несбъждане на процесуалното условие за разглеждането им.

Относно разноските:

С оглед изхода на спора по предявения иск по чл. 124, ал. 1 ГПК,

правото на разноси възниква в полза на ответниците.

Ето защо, на основание чл. 78, ал. 3 ГПК, ищецът следва да бъде осъден да заплати на ответника К. сумата от 1500,00 лв. - представляваща направените от него разноси по делото - заплатено адвокатско възнаграждение, съгласно Договор за правна защита и съдействие от 15.12.2023 г. (л. 85 от делото), както и на ответницата Д. сумата от 700,00 лв. - представляваща направените от нея разноси - заплатено адвокатско възнаграждение, съгласно Договор за правна защита и съдействие от 02.10.2023 г. (л. 50 от делото).

Така мотивиран, съдът

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ предявения иск с правна квалификация **чл. 124, ал. 1 ГПК** за признаване за установено по отношение на ответниците **З. М. К.**, ЕГН: *****, с адрес ***** и **М. Б. Д.**, ЕГН: *****, с адрес *****, че ищецът **П. Б. П.**, ЕГН: *****, със съдебен адрес *****, е собственик на основание договор за дарение на недвижим имот, представляващ **ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 67338.441.61** по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Сливен, одобрени със Заповед РД-18-31/19.04.2006 г. на изпълнителния директор на АК, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот е от 05.08.2022 г., с адрес на поземления имот гр. Сливен, м. „Селището“, с площ от 2089 кв. м., трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: за вилна сграда, предишен идентификатор: няма; номер по предходен план: 259, при съсед: 67338.441.60, 67338.441.62, 67338.441.85, 67338.441.64, 67338.303.129, ведно с построената в имота **СГРАДА с идентификатор 67338.441.61.1**, със застроена площ от 36 кв. м. на един етаж, с предназначение - вилна страда - еднофамилна, като **НЕОСНОВАТЕЛЕН**.

ОСЪЖДА П. Б. П., ЕГН: *****, със съдебен адрес ***** **ДА ЗАПЛАТИ** на **З. М. К.**, ЕГН: *****, с адрес ***** на основание **чл. 78, ал. 3 ГПК** сумата от **1500,00 лв.** /хиляда и петстотин лева/, представляваща разноси по делото - заплатено адвокатско възнаграждение.

ОСЪЖДА П. Б. П., ЕГН: ***, със съдебен адрес ***** ДА ЗАПЛАТИ на М. Б. Д., ЕГН: *****, с адрес ***** на основание чл. 78, ал. 3 ГПК сумата от 700,00 лв. /седемстотин лева/, представляваща разноси по делото - заплатено адвокатско възнаграждение.**

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

Съдия при Районен съд – Сливен: _____