

РЕШЕНИЕ

№ 369

гр. гр. Лом, 20.11.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – ЛОМ, ПЕТИ СЪСТАВ, в публично заседание на тридесет и първи октомври през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Елица Юл. Орманова

при участието на секретаря Румяна Д. Александрова Найденова като разгледа докладваното от Елица Юл. Орманова Гражданско дело № 20211620100952 по описа за 2021 година

Обективно съединяване на искове по чл. 108 от ЗС, вр. чл. 111 от ЗС, вр. чл. 56 от ЗС и иск по чл. 109 ЗС вр. чл. 111 от ЗС вр. чл. 56 ЗС.

Насрещен иск по чл. 108 ЗС.

Производството е образувано въз основа на искова молба, подадена от Н. А. Н. с ЕГН *****, с адрес в гр. *****, срещу А. А. Ф. с ЕГН *****, с адрес: с. *****, с която са предявени при условията на кумулативно обективно съединяване искове по чл. 108 от ЗС, вр. чл. 111 от ЗС, вр. чл. 56 от ЗС и иск по чл. 109 ЗС вр. чл. 111 от ЗС вр. чл. 56 ЗС. Иска се постановяване на съдебно решение, с което: 1. на основание чл. 108 от ЗС във вр. чл. 56 от ЗС да бъде признато за установено спрямо ответника А. А. Ф., че ищецът Н. А. Н. притежава право на ползване върху 174 кв. м., съставляващи идеална част от поземлен имот с идентификатор № 444238.505.1761 по КККР на гр. Лом, с площ за целия имот от 523 кв.м. и право на ползване върху самостоятелен обект в сграда с идентификатор № 444238.505.1761.2 по КККР на гр. Лом – жилище, със застроена площ от 60,33 кв. м., ведно съответния процент идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж, както и върху прилежащите към него мазета и килер, като съдът осъди ответника да предаде на ищеца владението върху 18,33 кв. м. реална част от посоченото жилище, включваща спалня с площ 15,20 кв. м. и антре към спалня с площ 3,13 кв. м., и прилежащите към същото жилище мазета и килер; 2. на основание чл. 109 от ЗС във вр. чл. 56 от ЗС ответникът А. А. Ф. да бъде осъден да премахне зазиждането на врата, намираща се между две антрета, през която се преминава до антрето към спалнята и до самата спалня в

жилището - самостоятелен обект в сграда с идентификатор № 444238.505.1761.2 по КККР на гр. Лом. Претендират се деловодни разноси.

В исковата молба се твърди, че ищцата има право на ползване върху следните недвижими имоти, а именно: А/ ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с площ 174 кв.м., представляващ идеална част от поземлен имот с идентификатор 44238.505.1761, находящ се в гр. Лом, общ. Лом, обл. Монтана по КККР, одобрени със Заповед № РД-18- 5/26.01.2009 г. на изпълнителния директор на АГКК, с административен адрес: *****, целият с площ по скица 523 кв.м., трайно предназначение на територията - урбанизирана, начин на трайно ползване - ниско застрояване (до 10 м), номер по предходен план – 1761, в кв. 83, парцел IV, при съседни имоти с № 44238.505.6167, 44238.505.6140, 44238.505.1760 и 44238.505.1758, както и върху построения в същия имот Б/ САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА с идентификатор № 44238.505.1761.1.2, находящ се в гр. Лом, общ. Лом, обл. Монтана по КККР, одобрени със Заповед № РД-18-5/26.01.2009 г. на изпълнителния директор на АГКК, последно изменение със Заповед 18-11895-10.09.2014 г. на Началника на СГКК - Монтана, с административен адрес: *****, *, намиращ се в сграда № 1, разположена в поземлен имот с идентификатор 44238.505.1761, с предназначение - жилище, апартамент, брой нива на обекта - едно, със застроена площ 60,33 кв.м., до съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж - 44238.505.1761.1.1, под обекта - няма, над обекта - няма, заедно със съответния процент идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж. Жилището заема източната част от първия етаж на сградата и се състои от антре, кухня /дневна/, баня с тоалетна, спалня и антре към спалнята. Към жилището има прилежащи две мазета и килер. Правото на ползване на ищцата върху поземления имот и жилището е запазено пожизнено и безвъзмездно с Нотариален акт за прехвърляне на недвижим имот срещу задължение за издръжка и гледане № 91, том VIII, рег. № 6367, дело № 598/2014 г. на Д.М - нотариус при РС - Лом /поправен с Нотариален акт за поправка на нотариален акт за прехвърляне на недвижим имот срещу задължение за гледане и издръжка № 37, том XI, рег. № 8382, дело № 853/2014 г. на Д.М - нотариус при РС - Лом/, с който 18.09.2014 г. ищцата и вече покойният ѝ син К.Г.А. прехвърлили „голата собственост” на В.В.Р. Ищцата и синът ѝ си запазили заедно и поотделно правото на ползване върху целия прехвърлен поземлен имот, както и върху цялото прехвърлено жилище. След смъртта на сина ѝ - 02.11.2014 г., единствено ищцата притежава право на ползване върху поземления имот и източното жилище на първия етаж. На 13.06.2016 г., без знание на ищцата, В.В.Р. прехвърлила чрез покупко-продажба „голата собственост” върху поземления имот и източното жилище на първия етаж на ответника А. А. Ф., за което е съставен Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 4, том V, рег. № 3684, дело № 422/2016 г. на Д.М - нотариус при РС - Лом. В нотариалния акт на ответника изрично е посочено, че ищцата има запазено пожизнено и безвъзмездно право на ползване върху поземления имот и жилището. Без да знаят, че А. А. Ф. е придобил „голата собственост” върху източното жилище на първия етаж, на 04.07.2016 г. ищцата и нейният внук П.К.Г. продали на ответника и другото жилище, заемащо западната част на първия етаж, представляващо самостоятелен обект в сграда с идентификатор № 44238.505.1761.1.1. След като придобил собствеността върху

западното жилище и „голата собственост“ върху източното жилище, А. А. Ф. незаконно зазидал вратата между двете антрета, през която се преминава до антрето към спалнята и до самата спалня в източното жилище, върху което ищцата има запазено право на ползване. По този начин източното жилище условно е разделено на две части: една, в която попадат входното антре, кухнята /дневна/, банята с тоалетна, която използва ищцата и друга, в която попадат спалнята, антрето към спалнята, както и прилежащите към източното жилище две мазета и килер, която се използва от ответника и неговото семейство. Това зазидане на вратата прекъсва функционалната връзка между помещенията в източното жилище и възпрепятства достъпа на ищцата до антрето към спалнята и самата спалня. Възпрепятстването на достъпа до посочените помещения принуждава ищцата да използва помещението, предназначено за кухня /дневна/ и за спалня, което ѝ създава изключителни неудобства. Ответникът отказва да премахне зазидането на вратата между двете антрета и да отстъпи на ищцата и предаде владението върху частта от жилището, в която попадат антрето към спалнята, самата спалня и прилежащите към източното жилище две мазета и килер. Същият оспорва запазеното в полза на ищцата право на ползване и заявява, че тя няма никакви права върху поземления имот и апартамента, като по отношение на жилището настоява ищцата да се изнесе от частта, която ползва.

Писмен отговор в срока по чл. 131, ал. 1 ГПК е подаден от ответника. В отговора си ответникът заявява, че предявените искове са неоснователни. Заявява, че никога не е оспорвал правото на ползване на ищцата върху посочените в ИМ имоти: Поземлен имот с площ 174 кв. м. представляващ идеална част от поземлен имот с идентификатор 44238.505.1761 и самостоятелен обект в сграда с идентификатор 44238.505.1761.1.2, представляващ апартамент, жилище. Сочи, че никога не е заплашвал ищцата, че ще я изгони от ползваното от нея жилище. След придобиването от ответника на процесния апартамент - самостоятелен обект в сграда с идентификатор 44238.505.1761.1.2, ищцата, в качеството си на ползвател, системно не полагала грижи за ползвания апартамент, за което имало и оплаквания на съседни в сградата и което от своя страна води до значително повреждане на апартамента. Не отговарят на истината твърденията на ищцата, че за придобиването от ответника на апартамент с идентификатор 44238.505.1761.1.2 тя не е знаела и е научила по-късно. Уточнява, че племенницата на ищцата - В.Р., му прехвърлила в един и същи ден - 13.06.2016 г., с нотариален акт № 4, том V, рег. № 3684, дело № 422 на нотариус Д.М с рег.№ 393 НК, собствеността върху поземлен имот с площ 174 кв. м., представляващ идеална част от поземлен имот с идентификатор 44238.505.1761, целия с площ по скица от 523 кв.м., с адрес: *****, заедно със самостоятелен обект в сграда с идентификатор 44238.505.1761.1.2, представляващ жилище - апартамент, находящ се на първия етаж, в сграда 1, намираща се гореописания имот, с площ 60.33 кв.м., при съседни самостоятелни обекти: на същия етаж — самостоятелен обект 44238.505.1761.1.1, а с нот.акт №3 т. V, рег. №3683, дело № 421/13.06.2016 г. - собствеността върху сграда с идентификатор 44238.505.1761.4, находяща се в *****, разположена в поземлен имот 44238.505.1761, с площ от 24 кв.м. и представляваща гараж /хангар/. Ищцата била предварително наясно за

сключването на сделките между ответника и племенницата й В.Р., тя била инициатор на сключването им, и присъствала на изповядването на сделките пред нотариуса. Това било видно от нотариално заверена декларация, подписана от ищцата, с която тя се отказва от правото на ползване върху сграда с идентификатор 44238.505.1761.4 по КKKP, находяща се в **** /същият адрес има и процесният апартамент/, разположена в поземлен имот с идентификатор 44238.505.1761, със застроена площ 24 кв.м., която сграда представлява: хангар, депо, гараж. Тази декларация е подписана в същия ден - 13.06.2016 г., в който племенницата й В.В.Р. прехвърля на ответника гореописаната сграда /гараж/, преди сделката. Тя е подписана и нотариално заверена с вх. рег.№ 3146/13.06.2016г., акт 189, т.7. на нотариус Д.М рег.№393 на НК, пред когото са изповядани и горепосочените две сделки. Друго доказателство за това, че ищцата е знаела за сключените сделки между племенницата й В.Р. и ответника, с които той придобива самостоятелен обект с идентификатор 44238.505.1761.1.2 и сграда/гараж/ с идентификатор 44238.505.1761.4, намиращи се в един и същ поземлен имот № 44238.505.1761, е влязлото в сила съдебно решение на Ломски Районен съд от 19.10.2020 г. по гр.дело № 1401/2019 г. Делото е било образувано въз основа предявен иск от ищцата Н. А. Н. срещу племенницата й В.В.Р., с който се иска от съда да развали сключения с нотариален акт № 91, т.УШ, рег. № 6367, д.№ 598/18.09.2014 г. на нот. Д.М. с рег.№ 393 НК, между Н. Н. и синът й К.Г.А. от една страна и В.Р. от друга, договор за прехвърляне на недвижим имот срещу издръжка и гледане за имот с площ 176 кв. м. ид. части от поземлен имот 44238.505.1761 и самостоятелен обект с идентификатор 44238.505.1761.1.2, Делото е заведено три години след прехвърлянето на процесните имоти от В.Р. /племенницата на ищцата Н. Н./ на ответника. Съгласно записаното в горепосоченото съдебно решение, ищцата Н. Н. е инициатор на продажбата на процесния имот, като е намерила купувач, уговорила е ден и час за сделка, присъствала е на сделката и е получила парите след изповядването и. По-малко от месец след придобиването от ответника на гореописаните имоти, на 04.07.2016 г., с нотариален акт №144, т.У, рег.№ 4184, дело № 489 от 2016 г., на нот. Д.М, рег.№ 393 НК, ищцата Н. Н. и внукът й П.Г. прехвърлили на ответника правото на собственост върху самостоятелен обект с идентификатор 44238.505.1761.1.1, находящ се в ****, представляващ жилище/апартамент с площ 58.07 кв.м., при съсед: самостоятелен обект с идентификатор 44238.505.1761.1.2Върху имота с площ 176 кв. м., представляващ ид. част от поземлен имот с ид. № 44238.505.1761, ищцата Н. Н. упражнява необезпокоявано и до днес правото си на ползване, като в него е засадила различни растения, включително плодове и зеленчуци. Нито ответникът, нито някой друг смущава правото на ползване върху поземления имот. Относно другия имот, представляващ апартамент-самостоятелен обект в сграда с идентификатор 44238.505.1761.1.2, ответникът твърди, че преграждането на въпросната врата е извършено със знанието и съгласието на ищцата Н. Н., давано многократно, както към момента на придобиването апартамента от ответника, така и при придобиването на съседния апартамент /самостоятелен обект/ с идентификатор 44238.505.1761,1.1, а и през следващите години, и с нейното последващо одобрение на преграждането на вратата. Ищцата многократно е заявявала, че площта от жилището, която обитава и към момента, й е напълно достатъчна,

изразявайки съгласие ответникът да направи преграждане на вратата с оглед по-големите му жилищни нужди. От придобиването на процесния имот от ответника същият заплаща консумативи за изразходвана вода от ищцата, въпреки че към момента той не живее на този адрес, на което тя не е възразявала. Заявява, че не цели да изгони ищцата от жилището, щом заплаща разходвани от нея консумативи. В отговора се твърди, че във връзка с претенцията на ищцата, че с преграждането на въпросната врата тя е лишена от правото на ползване освен на част от коридора, спалня, и от ползването на мазета и килер, следва да се има предвид, че мазета и килер не са посочени като прилежащи към процесното жилище/апартамент - самостоятелен обект в сграда с идентификатор 44238.505.1761.1.2 в нито един от нотариалните актове, представени от ищцата като доказателства с исковата молба. Твърди се от ответника, че ищцата Н. Н., без правно основание, ползва гореописаната самостоятелна сграда с идентификатор 44238.505.1761.4, представляваща гараж с площ от 24 кв.м., намираща се в същия поземлен имот 44238.505.1761, както и процесния апартамент, самостоятелен обект в сграда с идентификатор 44238.505.1761.1.2. А от ползването на този гараж тя се е отказала с нотариално заверена декларация, непосредствено преди придобиването му от ответника. Въпреки това ищцата продължава неправомерно да ползва гаража именно като мазе, склад, и отказва да го освободи. По този начин ответникът, въпреки че е безспорен и единствен собственик, е лишен от възможността да ползва собствения си гараж. Ответникът моли искът да бъде отхвърлен. Претендира разноски.

Предявен е от ответника по първоначалния иск **насрещен иск против Н. А. Н.** с оглед неправомерното използване от същата на самостоятелна сграда с идентификатор 44238.505.1761.4, представляваща гараж, с площ от 24 кв.м., намираща се в поземлен имот 44238.505.1761, с който се иска на основание чл.108 ЗС да бъде признато за установено правото на собственост на ищеца по насрещния иск върху самостоятелна сграда с идентификатор № 44238.505.1761.4, представляваща гараж, с площ от 24 кв.м., намираща се в поземлен имот № 44238.505.1761 и да бъде осъдена първоначалната ищца – ответник по насрещния иск, Н. А. Н., да освободи гореописаната сграда /гараж/ и да предаде владението върху нея на ищеца по насрещния иск.

Отговор на насрещния иск е подаден чрез адв. Б. В. от САК – пълномощник на Н. А. Н.. Ответникът по насрещния иск счита същият за частично неоснователен. Сочи, че ищцата Н. Н. и синът ѝ К.А. са прехвърлили на В.Р. срещу задължение за издръжка и гледане собствеността върху техни недвижими имоти, сред които и имота, предмет на насрещния иск, като са си запазили безвъзмездното пожизнено право на ползване върху имота, който факт не се оспорвал от страните. Н. Н. не оспорва обстоятелството, че с нотариален акт В.Р. е дарила, за да заобиколи забраната на чл. 33 ЗС, на А. Ф. същия имот. Н. оспорва, че подписът върху Декларация за отказ от вещно право на ползване с нотариална заверка с вх. рег. № 3546/13.06.2016 г., акт 189, т. 7 на нотариус Д.М е положен от нея самата. Моли се за отхвърляне на насрещния иск в частта му за предаване владението върху имота. **С оглед подаване на отговор по насрещния иск, съдът е приел, че същият се оспорва от**

ответника по него - Н. Н., в частта му за предаване владението върху имота: самостоятелна сграда с идентификатор 44238.505.1761.4, представляваща гараж с площ от 24 кв.м., намираща се в поземлен имот 44238.505.1761. **Оспорва се** истинността на Декларация за отказ от вещно право на ползване с нотариална заверка с вх. рег. № 3546/13.06.2016 г., акт 189, т. 7 на нотариус Д.М.

В съдебните заседания ищцата Н. А. Н. се явява лично и с адв. Б. В. от САК, който поддържа иска и излага подробни съображения досежно неговата основателност. Оспорва се насрещния иск.

Ответникът А. А. Ф. в съдебните заседания се явява лично и с адв. Н. В. от САК, която оспорва иска като неоснователен и недоказан. Поддържа се насрещния иск.

В хода на съдебното дирене са събрани писмени и гласни доказателства.

Приета е съдебно-техническа експертиза, изготвена от вещното лице В. К.В..

Съдът приема за установени от фактическа страна следните обстоятелства:

С нотариален акт за собственост на недвижим имот – покупка чрез народен съвет чл. 20 ЗСГ № 14, том I, дело № 19/1985 г. от 14.01.1985 г. на Ломски народен съдия И.П.Д., Н.И.П., П.И.П. и П.Д.Ц. продават на Г.А.Н. и Н. А. Н. недвижим имот - дворно място в гр. Лом от 130,50 кв. м. идеална част от парцел IV -1961 в кв. 83 по плана на гр. Лом и $\frac{3}{4}$ ид. части от първи етаж от масивна жилищна сграда от 118,40 кв. м., от гараж от 23,4 кв. м., от подобрения и от трайни насаждения, за сумата 14898 лв., която купувачите са внесли в ДСК- Лом.

С нотариален акт за прехвърляне на недвижим имот срещу доглеждане № 314, том II, дело № 685/1984 г. на Ломски районен съдия П.Д.Ц. прехвърля на Г.А.Н. и Н. А. Н. $\frac{1}{4}$ идеална част от следния недвижим имот: дворно място в гр. Лом от 174 кв. м. – част от дворно място, урегулирано в парцел IV – 1761 от кв. 83 по плана на гр. Лом, първи етаж от масивна жилищна сграда от 118,40 кв. м., мазе от 16 кв. м., гараж от 23,40 кв. м., срещу задължение от страна на приобретателите да издържат и гледат прехвърлителя, да полагат грижи по лекуването му и му доставят всичко необходимо за живота му, докато е жив. Прехвърлителят си запазва правото, докато е жив, на самостоятелно обитаване на югоизточната кухня, която сега обитава, банята и килера пред банята и предверието на мазата, с право на преминаване в общите части и източния вход.

С Нотариален акт за прехвърляне на недвижим имот срещу задължение за издръжка и гледане № 91, том VIII, рег. № 6367, дело № 598/2014 г. на Д.М - нотариус при РС - Лом /поправен с Нотариален акт за поправка на нотариален акт за прехвърляне на недвижим имот срещу задължение за гледане и издръжка № 37, том XI, рег. № 8382, дело № 853/2014 г. на Д.М - нотариус при РС - Лом/ на 18.09.2014 г. ищцата Н. А. Н. и синът ѝ К.Г.А. прехвърлили на В.В.Р. собствеността върху: ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с площ 174 кв.м., представляващ идеална част от поземлен имот с идентификатор 44238.505.1761, находящ се в гр. Лом, общ. Лом, обл. Монтана по КККР, одобрени със Заповед № РД-18- 5/26.01.2009 г. на изпълнителния директор на АГКК, с административен адрес: *****, целият с площ по

скица 522 кв.м., трайно предназначение на територията - урбанизирана, начин на трайно ползване - ниско застрояване (до 10 м), номер по предходен план – 1761, в кв. 83, парцел IV, до съседни имоти с № 44238.505.6167, 44238.505.6140, 44238.505.1760 и 44238.505.1758, заедно със САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА с идентификатор № 44238.505.1761.1.2, находящ се в гр. Лом, общ. Лом, обл. Монтана по КKKP, одобрени със Заповед № РД-18-5/26.01.2009 г. на изпълнителния директор на АГKK, последно изменение със Заповед 18-11895-10.09.2014 г. на Началника на СГKK - Монтана, с административен адрес: *****, *, намиращ се в сграда № 1, разположена в поземлен имот с идентификатор 44238.505.1761, с предназначение - жилище, апартамент, брой нива на обекта - едно, със застроена площ 60,33 кв.м., до съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж - 44238.505.1761.1.1, под обекта - няма, над обекта - няма, заедно със съответния процент идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж, и СГРАДА с идентификатор № 44238.505.1761.4, разположена в поземлен имот № 44238.505.1761, със застроена площ 24,00 кв.м., брой етажи: 1, с предназначение: хангар, депо, гараж, срещу задължението на приобретателя В.В.Р. да поеме гледането и издръжката на прехвърлителите Н. А. Н. и К.Г.А. за в бъдеще, като им осигури спокоен и нормален живот, съобразно нуждите и здравословното им състояние, докато са живи, като са съгласни грижите да бъдат упражнявани както лично от приобретателя В.В.Р., така и чрез трето лице. Прехвърлителите Н. А. Н. и К.Г.А. **заедно и поотделно си запазват пожизнено и безвъзмездно правото на ползване върху целия прехвърлен недвижим имот.**

На 13.06.2016 г. с **Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 4**, том V, рег. № 3684, дело № 422/2016 г. на Д.М - нотариус при РС – Лом **В.В.Р. продава на ответника А. А. Ф.** правото на собственост върху следния недвижим имот, а именно: **ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с площ 174 кв.м.**, представляващ идеална част от поземлен имот с идентификатор 44238.505.1761, находящ се в гр. Лом, общ. Лом, обл. Монтана по КKKP, одобрени със Заповед № РД-18-5/26.01.2009 г. на изпълнителния директор на АГKK, с административен адрес: *****, целият с площ по скица 523 кв.м., трайно предназначение на територията - урбанизирана, начин на трайно ползване - ниско застрояване (до 10 м), номер по предходен план – 1761, в кв. 83, парцел IV, до съседни имоти с № 44238.505.6167, 44238.505.6140, 44238.505.1760 и 44238.505.1758, заедно със САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА с идентификатор № **44238.505.1761.1.2**, находящ се в гр. Лом, общ. Лом, обл. Монтана по КKKP, одобрени със Заповед № РД-18-5/26.01.2009 г. на изпълнителния директор на АГKK, последно изменение със Заповед 18-11895-10.09.2014 г. на Началника на СГKK - Монтана, с административен адрес: *****, *, намиращ се в сграда № 1, разположена в поземлен имот с идентификатор 44238.505.1761, с предназначение - жилище, апартамент, брой нива на обекта - едно, със застроена площ 60,33 кв.м., до съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж - 44238.505.1761.1.1, под обекта - няма, над обекта - няма, заедно със съответния процент идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж, за сумата от 9800 лева, от която сума продавачът заявил, че е получил в брой от купувача при подписването на договора сумата 7000 лева и е съгласен остатъкът от 2800 лева да получи в срок до 30.06.2016 г.

На 04.07.2016 г. с **Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 144**, том V, рег. № 4184, дело № 489/2016 г. на Д.М - нотариус при РС – Лом продавачите **Н. А. Н. и П.К.Г. продават на А. А. Ф.** правото на собственост върху САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА с идентификатор **№ 44238.505.1761.1.1**, находящ се в гр. Лом, общ. Лом, обл. Монтана по КККР, одобрени със Заповед № РД-18-5/26.01.2009 г. на изпълнителния директор на АГКК, последно изменение със Заповед 18-11895-10.09.2014 г. на Началника на СГКК - Монтана, с адрес: *****, *, намиращ се в сграда № 1, разположена в поземлен имот с идентификатор 44238.505.1761, с предназначение - жилище, апартамент, брой нива на обекта - едно, със застроена площ 58,07 кв.м., до съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж - 44238.505.1761.1.2, под обекта - няма, над обекта - няма, заедно със съответния процент идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж, за сумата от 8000 лева, която сума продавачите заявили, че са получили в брой от купувача при подписването на договора. Продавачите предават на купувача владението върху описания самостоятелен обект в деня на изповядване на сделката, след подписване на договора.

Видно от Удостоверение за наследници с изх. № 785/15.07.2019 г.на Община Лом Г.А.Н., с ЕГН ***** е починал на 11.11.2000 г., като е оставил наследници ищцата Н. А. Н. и син К.Г.А., с ЕГН *****, починал на 02.11.2014 г., оставил наследник сина си П.К.Г. с ЕГН *****.

С **Декларация** с нотариална заверка на подписа на декларатора № 3681/13.06.2016 г.на нотариус Д.М с рег.№393 от РНК, с вх. рег.№ 3546/13.06.2016 г., акт 189, т. 7 на СлВп – Лом Н. А. Н. декларира, че се отказва от учреденото ѝ с Нотариален акт № 91, том VIII, рег. № 6367, дело № 598/2014 г. на Д.М - нотариус при РС – Лом, вписан в СВ- Лом с вх. рег. № 6299, акт 99, том XI, дело № 1966/2014 г. право на ползване върху недвижим имот: СГРАДА с идентификатор **№ 44238.505.1761.4**, разположена в поземлен имот № 44238.505.1761, със застроена площ 24,00 кв.м., брой етажи: 1, с предназначение: хангар, депо, гараж, като е вписано в декларацията, че сградата е собственост на В.В.Р. с ЕГН *****.

На 13.06.2016 г. с **Нотариален акт за дарение на недвижим имот № 3**, том V, рег. № 3683, дело № 421/2016 г. на Д.М - нотариус при РС – Лом, вписан в СВ- Лом с вх. Рег. № 3547, акт 138, том 7, дело № 1318/2016 г. дарителят В.В.Р. дарява на А. А. Ф. правото на собственост върху следния недвижим имот, а именно: СГРАДА с идентификатор **№ 44238.505.1761.4**, разположена в поземлен имот № 44238.505.1761, със застроена площ 24,00 кв.м., брой етажи: 1, с предназначение: хангар, депо, гараж.

С Решение на Ломски районен съд от 19.10.2020 г. по гр.дело № 1401/2019 г. е развален на основание чл. 87, ал. 3 ЗЗД, до размер от ½ ид. част, сключеният с Нотариален акт за прехвърляне на недвижим имот срещу задължение за издръжка и гледане № 91, том VIII, рег. № 6367, дело № 598/18.09.2014 г. на Д.М - нотариус при РС – Лом, поправен с Нотариален акт за поправка на нотариален акт за прехвърляне на недвижим имот срещу задължение за гледане и издръжка № 37, том XI, рег. № 8382, дело № 853/15.12.2014 г. на

Д.М - нотариус при РС – Лом, Договор, с който Н. А. Н. и К.Г.А. са прехвърлили на В.В.Р. от гр Лом правото на собственост върху следните недвижими имоти: 174 кв.м., представляващ **идеална част от поземлен имот с идентификатор 44238.505.1761**, находящ се в гр. Лом, общ. Лом, обл. Монтана по КККР, одобрени със Заповед № РД-18- 5/26.01.2009 г. на изпълнителния директор на АГКК, с административен адрес: *****, целият с площ по скица 522 кв.м., трайно предназначение на територията - урбанизирана, начин на трайно ползване - ниско застрояване (до 10 м), номер по предходен план – 1761, в кв. 83, парцел IV, при съседи: имоти с № 44238.505.6167, 44238.505.6140, 44238.505.1760 и 44238.505.1758, както и върху построения в същия имот **САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА с идентификатор № 44238.505.1761.1.2**, находящ се в гр. Лом, общ. Лом, обл. Монтана по КККР, одобрени със Заповед № РД-18-5/26.01.2009 г. на изпълнителния директор на АГКК, последно изменение със Заповед 18-11895-10.09.2014 г. на Началника на СГКК - Монтана, с административен адрес: *****, *, намиращ се в сграда № 1, разположена в поземлен имот с идентификатор 44238.505.1761, с предназначение - жилище, апартамент, брой нива на обекта - едно, със застроена площ 60.33 кв.м., до съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж - 44238.505.1761.1.1, под обекта - няма, над обекта - няма, заедно със съответния процент идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж, и **СГРАДА с идентификатор № 44238.505.1761.4**, разположена в поземлен имот № 44238.505.1761, със застроена площ 24,00 кв.м., брой етажи: 1, с предназначение: хангар, депо, гараж, срещу задължението на приобретателя В.В.Р. с ЕГН *****, от гр. Лом да поеме гледането и издръжката на прехвърлителите за в бъдеще, като им осигури спокоен живот съобразно нуждите и здравословното им състояние, докато са живи, като прехвърлителите са съгласни грижите да бъдат упражнявани както лично от преобретателя, така и чрез трето лице, **поради неизпълнение** на задължението за гледане и издръжка от В.В.Р. с ЕГН *****, от гр. Лом, **по отношение на Н. А. Н.** с ЕГН *****, от гр. Лом, като е отхвърлен иска над уважената част от ½ до претендираното пълно разваляне на договора като неоснователен.

С Договор от 27.07.2016 г., с нотариална заверка на подписите с рег. № 5474/16.08.2016 г. на Д.М – нотариус с рег. № 393 от РНК, сключен между Н. А. Н. и А. А. Ф., страните се споразумели след смъртта на Н. А. Н. лицето Д. Г. И. да вземе всички вещи на Н. А. Н. от гарсонирата в **** и гаража към нея, след което Д. Г. Н. да остави всички ключове на собственика А. А. Ф..

Съгласно изготвена съдебно-графологическа експертиза от вещото лице А. Т. подписът за «декларатор» в Декларация за отказ от право на ползване с вх. рег.№ 3546/13.06.2016 г., акт 189, т. 7 на СлВп- Лом, е подпис, положен от Н. А. Н. и ръкописният текст, отразяващ имената на «декларатор», е ръкописен текст, изписан от Н. А. Н. с ЕГН *****. В повторното експертното заключение, изготвено от вещото лице Н. В., заключението е същото, а именно, че подписът и ръкописният текст са изпълнени от ищцата Н. в посочената декларация. Съдът кредитира напълно приетите експертни заключения, като непротиворечиви едно на друго в крайния си извод и обосновани.

Св. А.В. сочи, че ищцата живее от шест-седем години в една стая, като едната стена на апартамента е зазидана, като преди това ищцата е живяла в целия апартамент - в другите стаи и в хола. В това жилище са ѝ оставили един вход до тая стая, като ищцата споделяла, че не се е съгласявала със зазидването. В стаята, която ползва ищцата, има баня и тоалетна. Има и хладилник в тази стая. Свидетелката е ходила преди да се зазида вратата, като имало хол и спалня. Ищцата има куче и то се помещава в един ъгъл в двора. Соци, че ищцата има градина, седи си домати и пипер в мъничко дворче, като е седила и тази година, и миналата. Има и цветя. Цветята са в нейното, заграденото /пространство/. Две лехи с пипер и две лехи с домати е видяла свидетелката. С мрежа е оградено.

Св. Н. И. сочи, че ищцата живее в една стая, малка, три на три метра, която е кухня, и едно антре, в което влиза и се събува. Влиза се в антрето и след това в кухнята. Има легло, телевизор, хладилник и др. вещи. Тя е имала спалня, хол от другата страна, пак спалня, още една спалня, преди да продаде имота си. Новите собственици зазидали вратите, които отиват към хола с Итонг, за да няма достъп. Те отделят другата част от къщата. Н. се оплаквала постоянно, че е тясно и не може да живее така. Ползва една ивица - най - крайната, до оградата, от двора, върху която седи разни неща. Наседила е тикви, има рози и други цветя. Не е споделяла някой да ѝ пречи за дворчето. Дворът е общ и е разделен на три парцела за цялата кооперация. Н. има куче, което се движи по пътеката /в двора/. Н. има гараж, но свидетелката не знае дали го ползва.

Св. А.Й. заявява в разпита си, че синът му, ответникът, е закупил къща с два апартамента от ищцата. Ищцата казала да зазидат вратата, за да не ѝ пречат, както и тя да не пречи на тях. Предоставяла електричество и вода по време на ремонта, като идвала при тях, хвалила ги, че много добре работят. Нямала никакви възражения. Соци, че ответникът заплаща разходите за вода за целия апартамент, включително и водата, потребявана от ищцата, като водомерът е един. Зазидването станало преди шест-седем години. Още в началото, когато влезли в жилището, ищцата поискала първо да иззидат вратата. На това място е съществувала преходна врата, а сега е иззидана врата. В добри отношения били от датата на продажбата около една-две години. Две стаи, хол, кухня и тоалетна представлявал имота, в който ищцата живеела, като поискала да ползва само стаята, в която понастоящем живее и която е зазидана. Тя ползва двора и гаража. Преградила е с мрежа частта от двора, която ползва. Има и куче в двора. Гаражът е предоставен под наем от ищцата на човек от с. Златия. Към момента вещи на ищцата се съхраняват в гаража.

Св. Й.Г. сочи, че е работил като майстор в апартамента на ответника. Направили зидария с Итонг и оттам прекарвали вода. Ищцата дала на майсторите маркуч от гаража. Поискала да сложат хладилник до стената, която иззидали, като посочила точното място, на което да бъде разположен. Почерпила за преместването на хладилника със сладкиши и безалкохолни напитки. Имало заграждение до гаража с мрежа, врата, като имало и куче, като оттам ищцата предоставила маркуч за вода на майсторите. Вечер прибираща въпросния маркуч за вода, а сутрин го давала отново, докато майсторите направят замазката на помещението. Включвала при нея маркуча, за да предостави вода. Оставен бил отвор в самия зид между

помещенията и оттам прекарвали удължителя и маркуча. Кабелът за ток се включвал също при нея /в частта на ищцата/. Работили около месец и половина. Свидетелят сочи, че е работил предимно в помещението на ответника.

Св. Т.В. сочи, че познава ищцата от 17-18 години. Свидетелката насочила купувачите за имота на ищцата, като последната я обвинявала, че ѝ е продала къщата. Ищцата помолила свидетелката да лъжесвидетелства, като каже в съда, че «не е добре с главата» и си е продала къщата. Соци, че след продажбата Н. била доволна, че си е върнала заемите. После започнала да води дела да си върне къщата. Свидетелката я посъветвала да си плати ремонта на хората, след което да си вземе къщата. Соци, че вратата е зазидана и там ищцата си сложила хладилник и казала: «На мене ми е достатъчно тази стаичка.». С нейно съгласие станала продажбата, като момчето /ответникът/ ѝ казало, че ако някой път ѝ стане лошо /на ищцата/, само да му чукне, което свидетелката чула от ищцата. Но купувачите не отишли да живеят там. Н. ползва двора, като седи зеленчуци и към момента имало насаждения и цветя. Гаража ищцата давала под наем за известно време, миналата есен. Понастоящем го отдава на съсед, който казал, че когато я няма, не може да си вземе колата, защото няма ключ и трябва да я чака да се прибере да му отключи. Свидетелката сочи, че ищцата и друг път я молила да лъжесвидетелства за сина ѝ. За ремонта ищцата била съгласна, с продажбата също. Свидетелката и ищцата спрели да си говорят от около две години. Въпреки, че не си говорят, ищцата отишла в дома на свидетелката, като на излизана казала: «Да знаеш, аз ще ти направя нещо.»

Видно от приетата съдебно-техническа експертиза, изготвена от вещото лице В. В., както и от разпита на същото в о.с.з. и от приложената скица към заключението, е следното: През 2014 г. от жилище с ид. № 44238.505.1761.1 са били обособени две жилища – самостоятелни обекти в сграда, с идентификатори № 44238.505.1761.1.1 и ид. № 44238.505.1761.1.2. В жълто на скицата е очертан имотът, чието право на ползване претендира ищцата, както е обособен според архитектурния проект. Ищцата ползва помещения, означени под № 3 – входно антре, № 4 – дневна и № 5 – баня с тоалетна на скицата. Между помещение № 3 – входно антре с площ 3,28 кв.м. и помещение № 2 – антре към спалня с площ 3,13 м. е изградено зазидване, очертано със зелен молив на скицата, като по този начин е препятстван достъпът до самото антре № 2 и съответно от него – към помещение № 1 – спалня. Одобреният архитектурен проект предвиждал достъп от помещение № 4 – кухня-дневна към помещение № 6 – стълбище-килер посредством отваряне на врата, означена на скицата с размери 90/200, която обаче не е отворена и така достъпът до стълбището-килер е препятстван. Въпросният килер под № 6 е бивше стълбище с площ 6,85 кв.м., което е прекъснато от горното ниво таван, нагоре не функционира, преустроено е преди 25-30 г., и се ползва като килер. Помещение № 6 – килер-стълбище граничи от север с външна стена на сградата, запад – баня, тоалетна /WC/ и умивалня на имота на ответника, от юг – склад-помещение № III от имота на ответника /с ид. № 444238.505.1761.1.1/, от изток – кухня-дневна и баня с тоалетна /WC/ на имота на ищцата /с ид. № 44238.505.1761.1.2/. Между помещение № III и помещение № 6 е зазрихована на скицата врата, водеща до помещение

№ 6-стълбище-килер и до мазето, но същата врата трябва да се зазида, макар че към момента съществува. От помещението № 6-стълбище-килер, посредством стълбищно рамо, се стига до мазето в приземния етаж, което е прилежаща част към апартамента, ограден в електриково жълто. Мазето е било едно, с площ от 16 кв.м., като от него са обособени две клетки, като изглеждало необитаемо, с паяжини, посочва в разпита си вещото лице. Мазето се намира на приземен етаж, под помещение № 4 - кухня-дневна на имота, ползван от ищцата. Вещото лице разяснява, че архитектурният проект не е изпълнен на място поради това, че не е отворена вратата между помещение № 4 и помещение № 6 с размери 90/200, както и поради това, че липсват изградени стени в действителност, очертани на скицата със знак «X» и необходими да ограждат помещение № 2 и помещение № III, като в действителност помещение № III не съществува към момента, то се слива с помещение № 2 поради липса на преградна стена.

Съдът приема от правна страна следното:

С предявения от Н. А. Н. иск по чл.108 вр. чл. 111 вр. чл.56 от ЗС се иска да се признае за установено, че ищецът притежава вещно право на ползване върху недвижими имоти: идеална част от поземлен имот с ид. № 44238.505.1761 с площ 174 кв. м., както и построеното в същия имот жилище – апартамент с идентификатор № 44238.505.1761.1.2, със застроена площ 60.33 кв.м., ведно със съответния процент идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху мястото, както и по отношение прилежащи към жилището мазе от 16 кв.м. и килер - стълбище от 6,85 кв.м. /съобразно уточнението в о.с.з. от 12.07.2023 г./. Иска се да бъде осъден ответникът да предаде владението върху реална част от същото жилище с обща площ 18.33 кв.м., включваща спалня от 15,20 кв.м. и антре от 3,13 кв.м., както и да предаде владението и върху прилежащите към жилището мазе и килер-стълбище. Не се иска предаване владението върху идеалната част от поземления имот.

Между страните липсва спор относно запазеното пожизнено право на ползване на ищеца върху идеалната част от дворното място и върху жилището, а и този факт е безспорно установен от приложения Нотариален акт за прехвърляне на недвижим имот срещу задължение за издръжка и гледане № 91, том VIII, рег. № 6367, дело № 598/2014 г. на Д.М - нотариус при РС – Лом, поправен с Нотариален акт за поправка на нотариален акт за прехвърляне на недвижим имот срещу задължение за гледане и издръжка № 37, том XI, рег. № 8382, дело № 853/2014 г. на Д.М - нотариус при РС – Лом. Предвид наведените от ответника доводи, съдът приема, че по делото не е спорно, че ищцата притежава право на ползване върху недвижимите имоти – жилище с ид. № 44238.505.1761.2 и идеална част от поземлен имот ид. № 44238.505.1761 от 174 кв.м. Спори се обаче ищцата притежава ли право на ползване върху мазе с площ 16 кв.м., като ответникът твърди, че то съставлява обща част на сградата.

Не е спорен и факта на осъществено от ответника зазиждане на врата, намираща се между две антрета, през която се преминава до антрето към спалнята и до самата спалня в жилището – самостоятелен обект в сграда с ид. № 44238.505.1761.2 по КККР на гр. Лом. Зазиждането е описано и от вещото лице и оцветено в зелен цвят с молив, като е

защриховано на скицата.

Спорен е фактът относно имот, представляващ апартамент-самостоятелен обект в сграда с идентификатор 44238.505.1761.1.2, преграждането на въпросната врата дали е извършено със знанието и съгласието на ищцата Н. Н., подлежащ на доказване от ответника А. Ф..

Спорно е върху имота с площ 176 кв. м., представляващ ид. част от поземлен имот 44238.505.1761, ищцата Н. Н. упражнява ли необезпокоявано правото си на ползване и дали ответникът смущава правото на ползване върху поземления имот, макар искът да не съдържа петитум за предаване владението върху тази идеална част, а единствено установителен петитум.

Спорно по предявения насрещен иск е наличието на право на ползване на ищцата върху процесния гараж, т.е. спори се налице ли е отказ от това право на ползване, сторен от Н. с приложената декларация с нотариална заверка на подпис.

По иска по чл. 108 от ЗС вр. чл. 111 от ЗС вр. чл. 56 от ЗС ищецът следва да докаже, че има право на ползване върху имотите, описани в исковата молба. Ответникът твърди, че мазе и килер не са посочени като прилежащи към процесното жилище/апартамент с ид. № 44238.505.1761.1.2, като ищцата следва да докаже наличието на запазено вещно право на ползване и върху същите. В тежест на ищеца Н. Н. е да докаже, че ответникът владее или държи имотите - 18,33 кв. м. реална част от посоченото жилище, включваща спалня с площ 15,20 кв. м. и антре към спалня с площ 3,13 кв. м., както и прилежащите към същото жилище мазета и килер. Ответникът следва да докаже, че има основание за владението или държането на тази част от имота, т.е., че я владее или държи на валидно правно основание, включително валидно дадено *съгласие на ищеца*, комуто е запазено правото на ползване.

В установителната си част искът по чл. 108 от ЗС във вр. чл. 111 вр. чл. 56 от ЗС, с която се иска да бъде признато за установено спрямо ответника Ф., че ищецът Н. притежава право на ползване върху 174 кв. м., съставляващи идеална част от поземлен имот с идентификатор № 444238.505.1761 по КККР на гр. Лом, и право на ползване върху самостоятелен обект в сграда с идентификатор № 444238.505.1761.2 по КККР на гр. Лом – жилище, със застроена площ от 60,33 кв. м., ведно съответния процент идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж, е основателен. От представения Нотариален акт за прехвърляне на недвижим имот срещу задължение за издръжка и гледане № 91, том VIII, рег. № 6367, дело № 598/2014 г. на Д.М - нотариус при РС - Лом /поправен с Нотариален акт за поправка на нотариален акт за прехвърляне на недвижим имот срещу задължение за гледане и издръжка № 37, том XI, рег. № 8382, дело № 853/2014 г. на Д.М - нотариус при РС - Лом/ е видно, че на 18.09.2014 г. ищцата Н. и синът ѝ К.Г.А. прехвърлили на В.В.Р. собствеността върху тази идеална част от 174 кв.м. от поземления имот с идентификатор 44238.505.1761, находящ се в гр. Лом, общ. Лом, както и върху жилището с идентификатор № 44238.505.1761.1.2, като прехвърлителите Н. А. Н. и К.Г.А. заедно и поотделно си запазили пожизнено и безвъзмездно правото на ползване върху целия прехвърлен недвижим имот. Независимо от последващото прехвърляне на имота от приобретателя В.Р. на трето лице – ответника, и независимо от частичното разваляне на

договора за издръжка и гледане с решение по гр. дело № 1401/2019 г. по описа на ЛРС, правото на ползване се погасява едва със смъртта на ползвателя, ако то не е учредено за по-кратък срок /чл. 59 ЗЗД/. Следователно искът в тази му установителна част досежно идеалната част от дворното място и досежно жилището е основателен и следва да бъде признато за установено спрямо ответника, че ищцата притежава вещно право на ползване върху описаните имоти - идеална част от 174 кв.м. от поземления имот с ид. № 44238.505.1761 и жилището с ид. № 44238.505.1761.1.2.

Относно мазето: С нотариален акт за прехвърляне на недвижим имот срещу доглеждане № 314, том II, дело № 685/1984 г. на Ломски районен съдия Г.А.Н. и ищцата Н. А. Н. са придобили $\frac{1}{4}$ идеална част от дворното място от 174 кв. м., първия етаж от масивната жилищна сграда от 118,40 кв. м., **мазе от 16 кв. м.** и гараж от 23,40 кв. м. Следователно е било прехвърлено правото на собственост върху първи етаж с площ 118,40 кв.м. и мазето с площ 16 кв.м. От заключението на вещното лице В. В. и приложената скица, в дясната ѝ част, е видно, че обособените с архитектурния проект две жилища са с площ: 60,33 кв.м. /ползваното от ищцата/ и 58,07 кв.м. /на ответника/, като сборът на площта на двете е именно площта, вписана в цитирания нотариален акт от 1984 г. – 118,40 кв.м. В така посочения одобрен архитектурен проект няма данни за друга площ от 16 кв.м., която да е била предмет на този проект и да е била разпределяна чрез проекта. Т.е. архитектурният проект третира единствено площта от 118,40 кв.м. – цялата площ на жилището на първия етаж, вписана в нотариалния акт от 1984 г. Издадените скици от СГКК - Монтана, отразяващи одобрения архитектурен проект, също сочат обособяване на два самостоятелни обекта в сграда – две жилища с площ 60,33 кв.м. и 58,07 кв.м. Няма данни в която и да било от двете издадени скици посочване на мазе, което според проекта да е било предвидено към който и да било от двата самостоятелни обекта. В този смисъл се поставя въпросът след като при обособяването на двете жилища не е предвидено мазето към кое от тях принадлежи, *следва ли да се приеме, че същото съставлява обща част, обслужваща и двете жилища.* С ТР 34/15.08.1983 г. на ОСГК на ВС са дадени разяснения по приложението на чл. 37 - 38 ЗС. Характерно за общите части по предназначение е, че сградата може да съществува и да се ползва и без тази обща част. Общите части по естеството си са тези, без които сградата – етажна собственост не може да функционира, или без които етажните собственици не могат да използват обектите си на собственост. Предназначението на общите части по предназначение, каквото е мазето, съставляващо самостоятелно помещение, може да се промени при условия, допустими от закона и при съгласието на всички етажни собственици, като то трябва да е *изразено изрично.* До влизане в сила на ЗУТ /31.03.2001г. няма законово изискване за форма, в която да е дадено това съгласие, но с ТР № 39/23.06.1986 г. на ОСГК на ВС по повод портiererското жилище, което е обща част по предназначение, е прието, че волята на етажните собственици за изменение предназначението може и да не е изрично писмено изразена, но трябва да следва недвусмислено от някакъв акт или от поведението им, което да разкрива такава воля. Още с първоначалната редакция на чл. 185, ал.2 ЗУТ в сила от 01.03.2001г., която е действаща и към настоящия момент, нормативно **е въведено**

изискване за присъединяване на общи части към самостоятелен обект на собственост да се даде съгласие на всички собственици, изразено с нотариална заверка на подписите, като ал. 3 на този текст изисква това преустройство да се извърши при спазване на строителните правила и норми. Предназначението на общите части по естеството си не може да бъде променяно, доколкото те са необходими за функционирането на сградата и за достъп до отделните обекти, но мазето съставлява обща част по предназначение. Вещото лице сочи, че архитектурният проект е от 2014 г., т.е. приложимо е цитираното разрешение на ЗУТ. Тогава собственици на жилището в първоначалния му вид от 118,40 кв.м., преди обособяването на две отделни жилища, са били ищцата Н. и синът ѝ К.А., **като не са представени доказателства по делото същите да са се разпоредили и с въпросното мазе от 16 кв.м.**, за да придобие то статут на обща част, обслужваща и двата самостоятелни новообразувани обекта. Вещото лице по т. 1 от заключението си /л.323/, изброявайки помещенията, от които се състои СОС с ид.№ 44238.505.1761.1.2, включва и въпросното мазе от 16 кв.м. В разясненията си в о.с.з. /л.337/ вещото лице сочи: „...мазето в приземния етаж, което е прилежаща част към този апартамент, ограден в електриково жълто“. По т. 5 в заключението си вещото лице отговоря, че по проект към имот с ид. № 44238.505.1761.1.2 съществуват прилежащи мазе и килер.-стълбище. С оглед отсъствието на разпоредителни действия с мазето от страна на Н. и нейният син К.А., както и с оглед становището на вещото лице по т. 1 от заключението и разясненията му в о.с.з., то следва извод, че мазето е останало прилежаща част към апартамента, ползван от ищцата, като то не съставлява обща част, обслужваща двете обособени жилища. В тази насока са и разясненията на вещото лице: „Имам предвид № III е предвидено като килер към апартамента на ответника, за да може да се обособят две самостоятелни жилища. То си има баня, има тоалетна, има кухня. Липсва му килер....“, като вещото лице посочва минимално необходимите помещения за обособяване в самостоятелно жилище на апартамента на ответника, което е постигнато с предвиждане на помещение № III, но вещото лице не сочи, че и мазето е трябвало да се включи към жилището на ответника, т.е. за имота на ответника са предвидени необходимите му помещения, за да съществува като самостоятелен обект в сграда. Относно мазето вещото лице твърди, че е предвидено като прилежаща част към апартамента, ползван от ищцата. Не се установява по волята на лицата, притежавали правото на собственост върху процесното мазе /Н. и А./, да са предприемани каквито и да е действия по промяна на предназначението му от вещ със самостоятелен характер в помещение, обслужващо общи потребности на етажните собственици, включително няма одобрен архитектурен проект за подобна промяна в предназначението на мазето – в приложената скица, обективизираща проекта, такива данни липсват. В приложената от вещото лице скица не е видно да е проектирано, че мазето се разделя на две клетки, със съответна площ. Изложеното мотивира извод, че с разпоредителните сделки, сключени след 2014 г., ответникът не е придобил правото на собственост върху мазето от 16 кв.м. или върху идеална част от него, като то не фигурира в нито един от нотариалните актове. Следователно ищцата притежава запазено право на ползване и върху мазето, което според вещото лице се явява прилежаща част към жилището, ползвано от ищцата, защото върху самото жилище ищцата има учредено пожизнено право

на ползване и следователно има Т. и върху прилежащото на жилището мазе. Ето защо в тази му част установителният иск е основателен и следва да бъде уважен.

По отношение на килера – стълбище: Вещото лице В. В. е отбелязало на скицата килера-стълбище под № 6. По т. 5 в заключението си вещото лице отговоря, че по проект към самостоятелен обект в сграда с ид. № 44238.505.1761.1.2 /ползван от ищцата/ съществуват прилежащи мазе и килер-стълбище. В този смисъл запазеното право на ползване на ищцата включва и правото на ползване върху посочения килер-стълбище с площ от 6,75 кв.м., като част от апартамента й, обособен с архитектурния проект. Защрихованата врата на скицата между помещение III и помещение № 6 –стълбище-килер, е трябвало да бъде зазидана според архитектурния проект и така ответникът *да няма достъп до стълбището-килер и до самото мазе*, което също индикира, че архитектурният проект не е отредил мазето да се придава към ответниковия имот като прилежаща част. Ето защо и в тази му част установителният иск е основателен и следва да бъде уважен.

Относно предаване владението: Ищцата претендира осъждане на ответника да й предаде владението върху 18,33 кв. м. реална част от посоченото жилище с ид. № 44238.505.1761.1.2, включваща спалня с площ 15,20 кв. м. и антре към спалня с площ 3,13 кв. м., и прилежащите към същото жилище мазе и килер- стълбище. Както се посочи, ищцата притежава право на ползване върху посоченото жилище с ид. № 44238.505.1761.1.2, както и върху мазето и килера–стълбище. Ответникът не оспорва, че владее посочената от ищцата реална част от жилището – спалня и антре към спалня, не оспорва площта, посочена в исковата молба – 18,33 кв.м. общо, нито оспорва самите помещения, които ищцата е изброила, че се владеят, видно от отговора на исковата молба, както и не оспорва, че е направил зазидане, твърдяно от ищцата. Тези факти се установиха и от приетото експертно заключение. Ответникът в съдебно заседание /л.169/, чрез процесуалния си представител адв. В., сочи, че не оспорва зазидането, но твърди, че е направено със съгласието на ищцата. Видно от свидетелските показания, ищцата е разрешила да се извърши преграждане на част от апартамента чрез изграждане на стена, разделяща жилището на две части. Съдът намира, че Т. разрешение ищцата е дала в устна форма на ответника, видно и от конклюдентните й действия, изразяващи се в предоставяне на електричество и вода при извършване на ремонта на частта от жилището, предназначена за ползване от ответника. Няма резон ремонтните дейности да могат да се извършат без консумативи като ел.енергия и вода, в продължение на месец, ако ищцата се е съпротивлявала на тези строително - ремонтни работи. Няма данни през този период ищцата да е сигнализирала органите на реда или други държавни органи за осъществяване на незаконно строителство – преграждане на част от жилището. Освен това самата ищца в своя жалба, приложена на л. 158 от делото, сочи, че била излъгана, като първоначално й било обещано да се зазида временно преходната врата, докато трае ремонтът, т.е. тя е дала своето първоначално съгласие за зазидането, макар и очаквайки то да бъде премахнато впоследствие. Същата сочи на л.158: „Излъгаха ме да зазидат вратата ми към хола, с думите да не ме притесняват циганите, докато правят ремонт на апартаментите и след ремонта щели да я отворят наново.“ След

известно време ищцата е размислила за даденото от нея разрешение и е поискала ответникът да премахне зазиждането. Видно е, че след извършеното преграждане апартаментът е могъл да се ползва като две отделни жилища с отделни санитарни възли. Съдът намира, че ползвателят има право да ползва имота в неговата цялост, макар в даден момент да се е съгласил да ползва само част от имота, но при положение, че ползвателят не е сторил валиден отказ от правото на ползване върху имота, то по всяко време може да поиска цялостното му ползване. В настоящия случай ищцата първоначално е била съгласна с ползването на част от имота и с изграждането на преградна стена, но впоследствие е размислила. В този смисъл настоящата искова молба се явява покана до ответника да бъде предоставено на ищцата за ползване цялото жилище. Поставя се въпросът дали същата е извършила валиден отказ от правото на ползване върху частта от имота, която се претендира. Съгласно чл. 111 от ЗС разпоредбите относно недвижимите вещи се прилагат и *спрямо вещните права върху недвижимите имоти*, ако законът не постановява друго. Съгласно чл. 100 ЗС отказът от правото на собственост върху недвижим имот има действие само ако е извършен в писмена форма с нотариално заверен подпис и ако е вписан в имотния регистър. **Следователно и едностранното волеизявление на носителя на вещното право на ползване за отказ от това му право следва да бъде в писмена форма с нотариално заверен подпис, която форма е за действителност** – в подобен смисъл е Решение № 438 от 15.12.2011 г. по гр. д. № 1338/2010 г., IV г. о. на ВКС. По своя правен характер то е едностранна сделка. Чрез нея носителът на вещното право извършва доброволен отказ от придобита собственост или ограничено вещно право върху имот, в случая правото на ползване. Ето защо съдът намира, че отказът от право на ползване, сторен в устна форма, се явява нищожен. По своя правен характер отказът от право на ползване е едностранна сделка и зависи от волята на носителя му, *поради което може да се извърши чрез декларация с нотариална заверка на подписа на ползвателя*, без да е необходима нотариална форма, както това би било необходимо при отказ от правото на издръжка и гледане, в който случай би била необходима нотариална форма, тъй като става въпрос за договор между две страни. **Доколкото е направен отказ от правото на ползване в устна форма за част от имота от страна на ищцата, то с предявяване на исковата молба ползвателят-ищец всъщност се е отрекъл от този си отказ, който е и нищожен.** Ето защо съдът намира, че годно основание ответникът да държи реалната част от жилището на ищцата, по отношение на което е учредено право на ползване, към датата на приключване на съдебното дирене не е налице. Ищцата, най-късно с предявяването на иска, е отправила покана да упражнява учреденото ѝ право на ползване върху целия имот. Даденият в устна форма отказ от ползването на тази реална част не е безсрочен и пожизнен – това, че ищцата е дала съгласие ответникът да ползва реална част от имота, не сочи на данни за **какъв срок е дадено Т. съгласие** и не следва да се приема, че това ѝ съгласие е пожизнено и неоттегляемо. Не е налице вписан валиден отказ от страна на ищцата от ползване на спорната част от жилището, която ѝ е отнета чрез зазиждането. Действително ответникът, след като е направил зазиждането с разрешение на ищцата, би могъл да претендира обезщетение за разходи по изграждането и премахването на преграждащата стена, но това

не е предмет на настоящия спор. В случая за спора е от значение обстоятелството, че фактическото преграждане, макар с разрешение на ползвателя Н., *не е било извършено вследствие на валиден отказ от правото на ползване, сторен в изискуемата форма за действителност*, за да съставлява валидно правно основание, на което ответникът да владее спорната част – спалня и антре към спалня. Ето защо следва да бъде уважен искът в осъдителната му част, като ответникът бъде осъден да предаде на ищцата владението върху 18,33 кв. м. реална част от посоченото жилище, включваща спалня с площ 15,20 кв. м. и антре към спалня с площ 3,13 кв. м., описани като площ и граници съгласно скица към заключението на вещото лице В. В..

По отношение на иска за предаване владението върху прилежащите към жилището, ползвано от ищцата, мазе и килер-стълбище: Установи се наличие на запазено право на ползване на ищцата и върху тези обекти, съставляващи част от обособеното с архитектурния проект през 2014 г. жилище с ид.№ 44238.505.1761.1.2. Установи се, че ответникът има достъп до килера-стълбище чрез заштрихованата част на скицата, съставляваща врата на помещение III, водеща до килера-стълбище, последният водещ към мазето. Не се установи обаче ответникът да владее или държи килера-стълбище - нито от свидетелските показания, нито от останалите доказателства по делото. Това, че от своето жилище ответникът през помещение № III реално има достъп до килера –стълбище и от него - до мазето, автоматично не означава, че ответникът владее тези две помещения. Нещо повече – доказва се, че достъпът до стълбище-килер на ответницата не е пречатван от конкретни действия на ответника, а от това, че ищцата не е отворила предвидената врата за достъп до това помещение № 6, очертана с размери 90/200 на скицата към заключението. Зазиждането между двете антрета, отбелязано в зелено на скицата с молив, *няма отношение към достъпа до килера –стълбище* и дори да не бе сторено това зазиждане, то ищцата няма право да преминава през помещение III на ответника, за да стигне до килера-стълбище. На практика няма изграден зид между помещение № 2 и № III, като вещото лице е отбелязало с „X“ това върху скицата и го заявява в разпита си, но това състояние на нещата, липсата на зид, който по проект е предвиден, не дава право на ищцата да преминава през помещение III от апартамента на ответника. Т. преминаване се явява в нарушение правото на собственост на ответника. В този смисъл ответникът действително е ограничил достъпа на ищцата до помещение № 1 и № 2 чрез зазиждането, отбелязано в зелен цвят на скицата, но не е ограничил достъпът ѝ до стълбището - килер, като самата ищца е ограничила достъпа си до помещение № 6 чрез бездействието си, неотваряйки предвидената врата 90/200. Ето защо ответникът първо няма вина за липсата на достъп на ищцата до помещение № 6, второ – самата му възможност за достъп от неговия апартамент до помещение № 6 не означава, че той владее или държи това помещение и трето – регламентираният начин на достъп до помещение № 6 не е през имота на ответника, а единствено чрез отваряне на предвидената врата между помещение № 4 и № 6 от ищцовия имот. Не се събраха доказателства ответникът да владее или държи стълбището-килер. Същото е относимо и за мазето, до което се достига отново чрез преминаване през стълбището-килер, но също не може да се твърди, че ответникът е пречатвал достъпа на ищцата до мазето. Не се събраха и

конкретни доказателства, че ответникът държи и владее мазето, като в тази връзка вещото лице сочи, че мазето изглежда необитаемо и има паяжини. Самата възможност на ответника за достъп до мазето от неговия имот не води до извода, че той ползва мазето. И още нещо – защрихованата врата на скицата между помещение III и помещение № 6 – стълбище-килер, е трябвало да бъде зазидана според проекта и така ответникът не би имал достъп до стълбището-килер и до самото мазе съгласно архитектурния проект. Ищцата не е извършила действия по реализиране на проекта, като ответникът няма вина, че реално има достъп до стълбището-килер, тъй като не е зазидана защрихованата врата между помещение № III и № 6. В този смисъл искът по чл. чл. 108 от ЗС вр. чл. 111 от ЗС вр. чл. 56 от ЗС досежно предаване владението върху мазето и килера-стълбище от страна на ответника следва да бъде отхвърлен като неоснователен и недоказан.

Досежно твърденията на ответника, че ищцата не е извършила действия по обособяване на двете предвидени от архитектурния проект самостоятелни жилища, то това й поведение е ирелевантно за съществуването на вещното й право на ползване върху имотите, какъвто е предметът на настоящия спор, а би могло да бъде предмет на иск по чл. 109 от ЗС, имащ за цел Н. да бъде задължена да извърши действия за своя сметка – строително-ремонтни работи, с цел обособяване на две отделни жилища. В този смисъл и твърдението на ответника за наличие на общ водомер в мазето, претендирано за ползване от ищцата, следва да се разреши в друг правен спор, като само наличието на общ водомер не е достатъчна предпоставка, за да се счита, че мазето е придобило характер на обща част, обслужваща двете жилища. Както се посочи по-горе, за да се промени предназначението на едно помещение и то да стане обща част, следва да има съгласие на собствениците му.

По иска по чл. 109 ЗС вр. чл. 111 от ЗС вр. чл. 56 ЗС:

Съгласно чл.109 ЗС собственикът може да иска прекратяване на всяко неоснователно действие, което му пречи да упражнява своето право. Съгласно чл. 111 от ЗС разпоредбите относно недвижимите вещи се прилагат и спрямо вещните права върху недвижимите имоти /каквото е правото на ползване/, ако законът не постановява друго. Следователно негаторният иск е иск за защита на собственика или на притежателя на вещно право върху недвижимия имот, чието право е ограничено от действията, бездействията, строителството или от всяко неоснователно и незаконно въздействие. При този иск, с оглед разпоредбата на чл.154, ал.1 ГПК, в тежест на ищеца е да докаже собственическите си права, респ. други вещни права, както и че ответникът с противоправните си действия му пречи да упражнява тези си права. В конкретния случай се твърди, че без съгласието на ищцата са извършени строително - ремонтни работи, които пречат на ищцата да упражнява правото си на ползване върху реална част от имота, а именно върху: антрето към спалнята и до самата спалня в жилището с ид. № 444238.505.1761.1.2 по КKKP на гр. Лом, тъй като ответникът е осъществил зазидане на врата, намираща се между две антрета, през която се преминава до антрето към спалнята и до самата спалня в жилището. Ответникът доказва, че ищцата е изразила устно съгласие за тези действия на ответника, като така даденото съгласие впоследствие е оттеглено и ищцата е поискала преустановяване на създаденото положение –

разделяне на апартамента на две части. Доказа се, че ответникът е осъществил действие, което пречи на ищцата да ползва цялото жилище, като е създал непреодолима пречка, по-голяма от обикновените /чл.50 ЗС/ - осъществил е зазиждане на врата, намираща се между две антрета, през която се преминава до антрето към спалнята и до самата спалня в жилището, който факт не е спорен, а и се установи посредством експертното заключение. Ищцата, макар първоначално да е била съгласна със зазиждането на тази врата, е отправила устно покана до ответника да премахне това преграждане, включително с предявяване на настоящия иск, но ответникът не го е сторил. С посоченото зазиждане/преграждане се ограничава преминаването на ищцата в другата част на жилището, като това ограничение не е незначително, а пречатства напълно достъпа ѝ до част от жилището, като пречатствието е трайно. От свидетелските показания на св. А.В. и Н. И. става ясно, че ищцата обитава една малка стая, в която нощува, ползва я за кухня и дневна, като в тази стая е ситуиран и санитарен възел. В този случай са извършени от ответника действия, които пречат на ползвателя да упражнява вещното си право на ползване в пълен обем, като те следва да бъдат преустановени по реда на чл. 109 ЗС, поради което и негаторният иск на ползвателя следва да бъде уважен. Ответникът следва да бъде осъден да премахне за своя сметка зазиждането на врата, заштрихована в зелен цвят на скицата към експертно заключение вх. № 3512/09.05.2023 г., неразделна част от решението, изградена между антре с площ 3,28 кв.м., отбелязано под № 3 на скицата и антре с площ 3,13 кв.м., отбелязано под № 2 на скицата, през която врата се преминава до антре № 2 към спалня № 1 и до същата спалня № 1 в самостоятелен обект в сграда с идентификатор № 444238.505.1761.2 по КККР на гр. Лом.

По насрещния иск, с който се иска на основание чл.108 ЗС да бъде признато за установено правото на собственост на ищеца по насрещния иск - А. А. Ф., върху самостоятелна сграда с идентификатор № 44238.505.1761.4, представляваща гараж, с площ от 24 кв.м., намираща се в поземлен имот № 44238.505.1761 и да бъде осъден ответникът по насрещния иск, Н. А. Н., да освободи гореописаната сграда /гараж/ и да предаде владението върху нея на ищеца по насрещния иск, съдът намира, че същият е основателен. На 13.06.2016 г. с Нотариален акт за дарение на недвижим имот № 3, том V, рег. № 3683, дело № 421/2016 г. на Д.М - нотариус при РС – Лом, вписан в СВ- Лом с вх. Рег. № 3547, акт 138, том 7, дело № 1318/2016 г. дарителят В.В.Р. дарява на А. А. Ф. правото на собственост върху същия този недвижим имот: СГРАДА с идентификатор № 44238.505.1761.4, разположена в поземлен имот № 44238.505.1761, със застроена площ 24,00 кв.м., брой етажи: 1, с предназначение: хангар, депо, гараж. Върху този имот е било налице запазено право на ползване в полза на предходните собственици на имота - ищцата Н. и синът ѝ К.Г.А., който е починал, заедно и поотделно, пожизнено и безвъзмездно, с Нотариален акт за прехвърляне на недвижим имот срещу задължение за издръжка и гледане № 91, том VIII, рег. № 6367, дело № 598/2014 г. на Д.М - нотариус при РС - Лом /поправен с Нотариален акт за поправка на нотариален акт за прехвърляне на недвижим имот срещу задължение за гледане и издръжка № 37, том XI, рег. № 8382, дело № 853/2014 г. на Д.М - нотариус при РС - Лом/. С Декларация с нот.заверка с рег.№ 3681/13.06.2016 г. на нотариус Д.М с рег.№393 на НК, вписана под № 3546/13.06.2016 г., акт № 189, том 7 на СлВП- Лом, Н. А. Н. декларирала, че се отказва от учреденото ѝ с

Нотариален акт № 91, том VIII, рег. № 6367, дело № 598/2014 г. на Д.М - нотариус при РС – Лом, вписан в СВ- Лом с вх. рег. № 6299, акт 99, том XI, дело № 1966/2014 г. право на ползване върху същия недвижим имот: СГРАДА с идентификатор № 44238.505.1761.4, разположена в поземлен имот № 44238.505.1761, със застроена площ 24,00 кв.м., брой етажи: 1, с предназначение: хангар, депо, гараж. Тази декларация не съставлява документ, който е неистински, както се твърди от ищцата, тъй като оспорването по реда на чл. 193 ГПК не бе успешно проведено, видно от заключенията по двете съдебно-графологичните експертизи, приети по делото. Следователно декларацията материализира валиден отказ от правото на ползване на ответницата по насрещния иск по отношение на този имот, поради което същата няма основание да държи имота. Видно от свидетелските показания /А.Й., Т.В./ ответницата по насрещния иск Н. ползва гаража, като държи свои вещи в него, и дори го е отдавала под наем на трети лица. Самата Н. на л. 109 в Договор от 27.07.2016 г., сключен с А. Ф., сочи, че са налични нейни вещи в гарсонирата и в гаража към нея в *****, които след смъртта ѝ да се предадат на трето лице. Ето защо насрещният иск следва да бъде уважен в цялост, както в установителната му, така и в осъдителната му част.

По отношение на релевираното при устните състезания **право на задържане** от ответника, наведено и с предявен втори насрещен иск /л.306-л.309/, то този насрещен иск е отделен за разглеждане в друго съдебно производство с Определение № 711/12.06.2023 г. /л.304/, като правото по чл. 72 ЗС не е предмет на настоящия спор, поради което съдът не дължи произнасяне по него.

По отношение на разноските:

Предвид изхода на делото и това, че ищецът е поискал присъждане на разноски, то по правилото на чл.78, ал.1 ГПК при този изход на спора му се дължат. С оглед изхода на спора - установителен иск за собственост на ид.част от поземлен имот – уважен, ревандикационен иск за собственост на жилище, включващ предаване владението върху реална част от това жилище, ведно с килер-стълбище и прилежащо мазе – уважен частично, негаторен иск – уважен, то уважени са приблизително 2 иска и $\frac{1}{2}$, или 83 % от предявените искове. Ищцата Н. е сторила разноски общо 1718,30 лв., включващи: 1500 лв. адвокатско възнаграждение, 15 лева за удостоверение, 12 лв. за удостоверение за данъчна оценка, 41,30 лева държавна такса, 150 лева депозит за вещо лице. От тях следва ответникът да заплати на **ищцата 1426,19 лв.** съобразно уважената част от исковите /83 %/.

Ответникът Ф. е направил общо признати разноски 2622,57 лева, включващи: 50,57 лева за държавна такса, 6 лева за съд. удостоверение, 2550 лева общо адвокатски хонорар /1800 лева на адв. С., видно от преводно нареждане на л.243-244, и 500 лева допълнителен адв. хонорар на адв. В. за 5 бр. съдебни заседания и 250 лева за последното о.с.з/, 4,00 такса превод, 12 лева за удостоверение, както и пътни разноски. $\frac{3}{4}$ от адвокатското възнаграждение, платено от ответника, следва да се отнесе към защита по трите предявени от ищцата искове, т.е. 1912,50 лева са за защита по първоначалните искове. От тях отхвърлената част е 17 %, като Н. дължи **325,13 лева** разноски съобразно отхвърлената част от исковите. По предявения насрещен иск, уважен в цялост, разноските са: 50,57 лева за

държавна такса, 6 лева за съд. удостоверение, 4,00 такса превод, 12 лева за удостоверение и адвокатско възнаграждение 637,50 лв. /1/4 от 2550 лв./, или общо **710,07 лева**. Ответницата по насрещния иск следва да заплати 710,07 лева разноски по насрещния иск на ищеца по този иск. Т.е. Н. дължи общо разноски на Ф. 1035,20 лева.

След компенсация на разноските /1426,19 лв. – 1035,20 лв./ Ф. следва да заплати на Н. разноски по компенсация 390,99 лева.

Пътни разноски съдът намира, че не се дължат с оглед на това, че ответникът разполага с възможност да ангажира процесуален представител от гр. Лом, като изборът му на адвокат не следва да утежнява положението на насрещната страна.

От бюджета на съда е изплатен депозит за съдебно-почеркова експертиза 250 лева и за съдебно-техническа експертиза 150 лева на осн. чл. 83, ал. 2 ГПК. Съгласно ал. 6 от ГПК когато делото е решено в полза на лице, освободено от държавна такса или от разноски по производството, осъденото лице е длъжно да заплати всички дължащи се такси и разноски, като съответните суми се присъждат в полза на съда. В случая депозитът за съдебно-почерковата експертиза следва да остане в тежест на бюджета на съда, тъй като с тази експертиза, в тази му част делото не се решава в полза на лицето, освободено от такси и разноски Н. Н., а напротив – в полза на другата страна. Част от депозита от 150 лева за съдебно-техническата експертиза следва да се заплати в полза бюджета на съда от ответника по първоначалните иски, а именно 83 % съобразно уважената част, т.е. 124,50 лева.

Водим от горното, съдът

РЕШИ:

ПРИЗНАВА ЗА УСТАНОВЕНО, на основание чл. 108 от ЗС във вр. с чл. 111 от ЗС, вр. чл. 56 от ЗС, по отношение на А. А. Ф. с ЕГН *****, с адрес: с. *****, че Н. А. Н. с ЕГН *****, с адрес в гр. *****, притежава запазено пожизнено и безвъзмездно право на ползване върху: **1/. 174 кв. м., съставляващ ИДЕАЛНА ЧАСТ от ПОЗЕМЛЕН ИМОТ** с идентификатор № 444238.505.1761 по Кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Лом, одобрени със Заповед № РД – 18-5/26.01.2009 г. на изпълнителния директор на АГКК, с адрес в ***, с площ за целия имот от 523 кв.м., трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване – ниско застрояване /до 10 м/, номер по преходен план: 1761, в кв. 83, парцел IV, при съседи с идентификатори: № 44238.505.6167, № 44238.505.6140, № 44238.505.1760 и № 44238.505.1758; **2/. САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА с идентификатор № 444238.505.1761.1.2** по Кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Лом, одобрени със Заповед № РД – 18-5/26.01.2009 г. на изпълнителния директор на АГКК, последно изменение със Заповед № 18-11895- 10.09.2014 г. на началника на СГКК - Монтана, с адрес в ***, *, намиращ се на етаж 1 в сграда с ид. № 44238.505.1761.1, разположена в поземлен имот с ид. № 44238.505.1761, с предназначение – жилище, апартамент, брой нива на обекта: едно, със застроена площ от 60,33 кв. м., при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж:

44238.505.1761.1.1, под обекта: няма, над обекта: няма, включително прилежащото към същото жилище с идентификатор № 44238.505.1761.1.2 **стълбище– килер** с площ 6,85 кв.м., граничецо на север с външна стена на сградата, на запад – баня, тоалетна /WC/ и умивалня на имот с ид. № 44238.505.1761.1.1, на юг – склад-помещение № III на имот с ид. № 44238.505.1761.1.1, на изток – кухня-дневна и баня с тоалетна /WC/ на имот с ид. № 44238.505.1761.1.2 - съгласно Скица към експертно заключение с вх. № 3512/09.05.2023 г., изготвено от вещо лице В. К.В.,приложена на л. 324 по делото, приподписана от съда и съставляваща неразделна част от решението, ведно с **мазе** с площ от 16,00 кв. м., находящо се на приземен етаж на сграда с ид. № 44238.505.1761.1 по КККР на гр. Лом, попадащо под помещение № 4 на първия етаж - кухня-дневна на самостоятелен обект в сграда-жилище с ид. № 44238.505.1761.1.2, съгласно Скица към експертно заключение с вх. № 3512/09.05.2023 г., изготвено от вещо лице В. К.В.,приложена на л. 324 по делото, приподписана от съда и съставляваща неразделна част от решението, както и върху съответния процент идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж.

ОСЪЖДА А. А. Ф. с ЕГН *****, с адрес: с. *****, да предаде владението на Н. А. Н. с ЕГН *****, с адрес в гр. *****, върху **реална част от общо 18.33 кв. м.**, включваща: 1./СПАЛНЯ– помещение № 1 с площ 15,20 кв. м., граничеца на запад със спалня на имот с ид. № 44238.505.1761.1.1, на север – с помещение № 2 - антре от 3,13 кв.м. и помещение № 3 - антре от 3,28 кв.м. на имот с ид. № 44238.505.1761.1.2; и 2./АНТРЕ – помещение № 2 с площ 3,13 кв. м., граничецо на север с помещение № III – склад на имот с ид. № 44238.505.1761.1.1, на запад – с дневна от 14,40 кв.м. на имот с ид. № 44238.505.1761.1.1, на изток – с входно антре № 3 от 3,28 кв.м. на имот с ид. № 44238.505.1761.1.2, и на юг – спалня от 15,20 кв.м. на имот с ид. № 44238.505.1761.1.2, съгласно Скица към експертно заключение с вх. № 3512/09.05.2023 г., изготвено от вещо лице В. К.В.,приложена на л. 324 по делото, приподписана от съда и съставляваща неразделна част от решението, двете помещения съставляващи част от **самостоятелен обект в сграда с идентификатор № 44238.505.1761.1.2** по Кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Лом, одобрени със Заповед № РД – 18-5/26.01.2009 г. на изпълнителния директор на АГКК, последно изменение със Заповед № 18-11895- 10.09.2014 г. на началника на СГКК - Монтана, с адрес в ***, *, намиращ се на етаж 1 в сграда с ид. № 44238.505.1761.1, разположена в поземлен имот с ид. № 44238.505.1761, с предназначение– жилище, апартамент, брой нива на обекта: едно, със застроена площ от 60,33 кв. м., при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж: 44238.505.1761.1.1, под обекта: няма, над обекта: няма.

ОТХВЪРЛЯ иска на Н. А. Н. с ЕГН *****, с адрес в гр. *****, срещу А. А. Ф. с ЕГН *****, с адрес: с. *****, за предаване владението върху прилежащите към самостоятелен обект в сграда с идентификатор № 44238.505.1761.1.2 по КККР на гр. Лом: 1./**стълбище – килер** с площ 6,85 кв.м., граничецо на север с външна стена на сградата, на запад – баня, тоалетна /WC/ и умивалня на имот с ид. № 44238.505.1761.1.1, на юг – склад-помещение № III на имот с ид. № 44238.505.1761.1.1, на изток – кухня-дневна и баня с

тоалетна /WC/ на имот с ид. № 44238.505.1761.1.2 ; 2./мазе с площ от 16,00 кв. м., находящо се на приземен етаж на сграда с ид. № 44238.505.1761.1, под помещение № 4 - кухня-дневна на самостоятелен обект в сграда с ид. № 44238.505.1761.1.2; двете описани съгласно Скица към експертно заключение с вх. № 3512/09.05.2023 г., изготвено от вещо лице В. К.В., приложена на л. 324 по делото, приподписана от съда и съставляваща неразделна част от решението, като неоснователен.

ОСЪЖДА, на основание чл. 109 от ЗС във вр. чл. 111 от ЗС вр. чл. 56 от ЗС, А. А. Ф. с ЕГН *****, с адрес: с. *****, да премахне за своя сметка зазидването на врата, заштрихована в зелен цвят, изградена между помещение № 3 – входно антре с площ 3,28 кв.м. и помещение № 2 - антре с площ 3,13 кв.м., находящи се в самостоятелен обект в сграда с идентификатор № 44238.505.1761.1.2 по КККР на гр. Лом. съгласно Скица към експертно заключение с вх. № 3512/09.05.2023 г., изготвено от вещо лице В. К.В., приложена на л. 324 по делото, приподписана от съда и съставляваща неразделна част от решението.

ПРИЗНАВА ЗА УСТАНОВЕНО, на основание чл. 108 от ЗС, по отношение на Н. А. Н. с ЕГН *****, с адрес в гр. *****, че А. А. Ф. с ЕГН *****, с адрес: с. *****, е собственик на сграда с идентификатор № 44238.505.1761.4 по Кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Лом, одобрени със Заповед № РД – 18-5/26.01.2009 г. на изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на КККР, засягащо сградата: 05.11.2021г., с адрес в ***, разположена в поземлен имот с ид. № 44238.505.1761, с предназначение – хангар, депо, гараж, брой етажи: едно, със застроена площ от 24,00 кв. м., при съседни самостоятелни обекти в сградата: няма данни, като ОСЪЖДА Н. А. Н. с ЕГН ***** да предаде на А. А. Ф. с ЕГН ***** владението върху описания имот.

ОСЪЖДА А. А. Ф. с ЕГН *****, с адрес: с. *****, да заплати на Н. А. Н. с ЕГН *****, с адрес в гр. *****, деловодни разноски по компенсация в размер на 390,99 лева.

ОСЪЖДА А. А. Ф. с ЕГН *****, с адрес: с. *****, да заплати в полза бюджета на съда по сметка на ЛРС разноски за платено възнаграждение на вещо лице в размер на 124,50 лева, както и 5,00 лева в случай на служебно издаване на изпълнителен лист.

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

Съдия при Районен съд – Лом: _____