

РЕШЕНИЕ

№ 141

гр. Плевен, 27.03.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – ПЛЕВЕН в публично заседание на двадесет и седми февруари през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: МЕТОДИ Н. ЗДРАВКОВ

при участието на секретаря И. П. Ц.
като разглежда докладваното от МЕТОДИ Н. ЗДРАВКОВ Гражданско дело № 20234400100448 по описа за 2023 година

Искове с правно основание чл.124 ал.1 ГПК вр. чл.79 ЗС и чл.537 ал.2 ГПК.

Постъпила е на 02.11.2020г. искова молба /ИМ/, уточнена с молба от 20.07.2023г., вписана на 06.11.2020г. в СВ при АВ гр.Русе, рег. № 11 641, акт № 47, том 7 – л.64 от делото, от М. С. Ц. от гр.Русе, ЕГН ***** и Д. И. Ц. от с.гр., ЕГН ***** чрез пълномощника им адв.М. К. - Р. от АК Варна срещу К. С. К. от гр.София, ЕГН ***** и В. С. К. от с.гр., ЕГН *****, с която са предявени съединени при условие на евентуалност установителни искове – Главен иск с правно основание чл.124 вр. чл.79 ал.2 от ЗС за признаване за установено по отношение на ответниците, че ищците са собственици на: ½ /Една втора/ ид.ч. от НАДПАРТЕРЕН ЕТАЖ от СГРАДА с идентификатор 63427.2.771.1 /шестдесет и три хиляди четиристотин двадесет и седем точка две точка седемстотин седемдесет и едно точка едно/, на три етажа, който надпартерен етаж е със застроена площ 216 кв.м. /двеста и шестнадесет квадратни метра/, съгласно Скица № 18-94-2586/ 19.09.2007, а съгласно АДС, с площ 213 кв.м. /двеста и тринадесет квадратни метра/, с предназначение жилище - апартамент, състоящ се от: пет стаи, баня, клозет, вестибюл, предверие пред вестибюла, заедно с 6/10 /шест десети/ ид.части от общите части на сградата;

½ /Една втора/ ид.ч. от МАСИВЕН БУНКЕР, представляващ сграда с

идентификатор 63427.2.771.2 /шестдесет и три хиляди четиристотин двадесет и седем точка две точка седемстотин седемдесет и едно точка две/, със застроена площ 73 /седемдесет и три/ кв.м., съгласно скица, а съгласно АДС, със застроена площ 80 /осемдесет/ кв.м., с 1 предназначение-друг вид сграда за обитаване;

$\frac{1}{2}$ /Една втора/ ид.ч. от МАСИВЕН ГАРАЖ, представляващ сграда с идентификатор 63427.2.771.3 /шестдесет и три хиляди четиристотин двадесет и седем точка две точка седемстотин седемдесет и едно точка три/, със застроена площ 34 /тридесет и четири/ кв.м, заедно със $\frac{1}{2}$ /Една втора/ ид.ч. от 6/10 /шест десети/ идеални части от имота, върху който са построени сградите, представляващ ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 63427.2.771 /шестдесет и три хиляди четиристотин двадесет и седем точка две точка седемстотин седемдесет и едно/, с площ 629 /шестстотин двадесет и девет/ кв.м., с начин на трайно ползване - ниско застрояване /до 10 м./, трайно предназначение - урбанизирана със стар идентификатор-УПИ 11-771 /две римско тире седемстотин седемдесет и едно арабско/, кв.78 /седемдесет и осем/, при съседни на имота: 63427.2.770: 63427.2.772: 63427.2.773, 63427.2.747, 63427.2.749, на която праводателят им Г.С.Д. не е бил собственик към 02.10.2007г., на основание добросъвестно владение в продължение на 5 години и изтекла в полза на ищите 5 годишна давност с начало 02.10.2007г., за което същите са се снабдили с нотариален акт № 188, том 42, дело № 8522, вх. рег. №15721 от 16.11.2012г. на СВ гр. Русе за собственост на недвижими имоти, придобити по давностно владение, съгласно чл.79 ал.2 от Закона за собствеността на Нотариус Г.Г., рег. *** на НК и район на действие района на РРС.

Ако съдът отхвърли Главния иск при условие на евентуалност да разгледа и уважи Евентуален иск с правно основание чл.124 вр. чл.79 ал.1 от ЗС за признаване за установено по отношение на ответниците, че ищите са собственици на $\frac{1}{2}$ /Една втора/ ид.ч. от НАДПАРТЕРЕН ЕТАЖ от СГРАДА с идентификатор 63427.2.771.1 /шестдесет и три хиляди четиристотин двадесет и седем точка две точка седемстотин седемдесет и едно точка едно/, на три етажа, който надпартерен етаж е със застроена площ 216 кв.м. /двеста и шестнадесет квадратни метра/, съгласно скица № 18-94- 2586/ 19.09.2007, а съгласно АДС, с площ 213 кв.м /двеста и тринадесет квадратни метра/, с предназначение - жилище - апартамент, състоящ се от: пет стаи, баня, клозет,

вестибюл, предверие пред вестибюла, заедно с 6/10 /шест десети/ ид.части от общите части на сградата;

½ /Една втора/ ид.ч. от МАСИВЕН БУНКЕР, представляващ сграда с идентификатор 63427.2.771.2 /шестдесет и три хиляди четиристотин двадесет и седем точка две точка седемстотин седемдесет и едно точка две/, със застроена площ 73 /седемдесет 2 и три/ кв.м., съгласно скица, а съгласно АДС, със застроена площ 80 /осемдесет/ кв.м., с предназначение-друг вид сграда за обитаване;

½ /Една втора/ ид.ч. от МАСИВЕН ГАРАЖ, представляващ сграда с идентификатор 63427.2.771.3 /шестдесет и три хиляди четиристотин двадесет и седем точка две точка седемстотин седемдесет и едно точка три/, със застроена площ 34 /тридесет и четири/ кв.м, заедно със ½ /Една втора/ ид.ч. от 6/10 /шест десети/ идеални части от имота, върху който са построени сградите, представляващ ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 63427.2.771 /шестдесет и три хиляди четиристотин двадесет и седем точка две точка седемстотин седемдесет и едно/, с площ 629 /шестстотин двадесет и девет/ кв.м., с начин на трайно ползване-ниско застрояване /до 10 м./, трайно предназначение-урбанизирана със стар идентификатор-УПИ 11-771 /две римско тире седемстотин седемдесет и едно арабско/, кв.78 /седемдесет и осем/, при съседи на имота: 63427.2.770: 63427.2.772: 63427.2.773, 63427.2.747, 63427.2.749, на която праводателят им Г.С.Д. не е бил собственик към 02.10.2007г. на основание недобросъвестно владение в продължение на 10 години и изтекла в полза на ищите 10 годишна давност с начало 02.10.2007г.

Искане по чл.537 ал.2 ГПК съдът да отмени КНА, вписан с акт № 197, том 22, дело № 5651/2007г., с вх.рег. № 7810/06.06.2007г. на СВ при АВ гр.Русе, издаден като н.а. № 31/05.06.2007г. на Нотариус К.П., с рег. *** при НК с район на действие района на РРС, в Частта за процесните недвижими имоти, описани в пункт III от нот. акт, както и да им присъди разноските в настоящото производство.

Твърдят, че са собственици на подробно описани в ИМ недвижими имоти в гр. Русе /надпартерен етаж от триетажна сграда, масивен бункер, масивен гараж и 6/10 ид.ч. от ПИ с идентификатор 63427.2.771 по КKKP на гр. Русе, в който са построени сградите/ въз основа на Договор за покупко-

продажба, сключен на 02.10.2007г. с продавачите Г.С.Д., М.Д.М. и Д.М.Д., като сделката е обективизирана в нотариален акт № 5 том VIII рег. № 7776 нот. дело № 864/2007 г. по описа на Нотариус А.М., рег. *** при НК с район на действие района на РС Русе.

Ишците твърдят, че по-късно са узнали, че продавачът им Г.С.Д., ЕГН ***** е прехвърлил с Договор за продажба на наследство, сключен на 16.10.2003г. и вписан в СВ при РС Русе наследствените си права от наследството на С.Г.Ч. на бащата на ответниците и техен наследодател – С.В.К., ЕГН *****.

Твърдят, че въз основа на този Договор, който оспорват да е сключен от Г.С.Д., ответниците в качеството на наследници на Симеон Великов Копривенски са се снабдили с констативен нотариален акт за собственост върху недвижими имоти № 31 от **05.06.2007г.**, том II, рег. № 2856, дело № 193/2007г. по описа на Нотариус К.П., рег. *** при НК и с район на действие района на РС Русе, с който са признати за собственици на ½ и.ч. от описаните по-горе Надпартерен етаж от триетажна сграда, масивен бункер, масивен гараж и 188,70/629 ид.ч. от ПИ с идентификатор 63427.2.771 по КKKP на гр.Русе, в който са построени сградите.

Ишците твърдят, че след като са закупили имотите въз основа на Договора за покупко-продажба, който считат за действителен, са установили владение върху имотите и са владеели същите явно, необезпокоявано и непрекъснато без да знаят за правата на ответниците върху тях, поради което са придобили изцяло правото на собственост върху имотите чрез добросъвестно владение, продължило пет години. Твърдят, че основавайки се на това владение са се снабдили с констативен нотариален акт за собственост върху недвижими имоти, придобити по давностно владение съгласно чл.79 ал.2 от ЗС № 170 от **16.11.2012г.**, том V, рег. № 16151 дело № 821/2012 г. по описа на нотариус Г.Г., рег. *** при НК и район на действие района на РС Русе, с който отново са признати за собственици на закупените на 02.10.2007г. надпартерен етаж от триетажна сграда, масивен бункер, масивен гараж и 6/10 и.ч. от ПИ с идентификатор 63427.2.771 по КKKP на гр. Русе, в който са построени сградите.

Ишците твърдят, че и след снабдяване с констативния нотариален акт до датата на подаване на ИМ – 02.11.2020 г. - са продължили да владеят

закупените недвижими имоти и по тяхно искане ответниците са заличени от СГКК Русе като собственици на недвижимите имоти с изключение на идеалните части от ПИ. Твърдят, че с оглед възраженията на ответниците депозирани пред СГКК Русе във връзка с правата им върху тези идеални части за ищците е възникнал правен интерес да потърсят защита на правата си по съдебен ред. Ищците твърдят, че са съпрузи към датата на сключване на Договора за покупко-продажба от 02.10.2007г. и по време на давностното владение, установено върху закупените имоти след този момент.

Представят писмена защита с подробни доводи в подкрепа на исканията си.

Видно от Отговора – ответниците оспорват ИМ като неоснователна, за ищците твърдят, че не са добросъвестни владелци и не са придобили идеални части от процесните имоти по давностно владение.

Оспорват твърдението, че ищците случайно се узнали за КНА на ответниците – както Договорът за продажба на наследство, така и констативния нотариален акт са били вписани в СВ при АВ гр.Русе и при проверка ищците са могли да установят, че ответниците притежават права върху процесните имоти. Твърдят, че ищците са знаели за вписаните два документа още към момента на сключване на техния Договор за покупко – продажба, както и при сключване на Договорите за кредит и ипотека върху процесните имоти. Поради това не са добросъвестни владелци и не могат да придобият имотите с изтичане на кратката придобивна давност. Оспорват подписа на Г.С.Д. под Договора за покупко – продажба, изразен в нот. акт № 5/02.10.2007г. на Нотариус А.М., рег. *** при НК с район на действие района на РС гр.Русе, за който твърдят, че е нищожен поради това, че не отговоря на изискванията на чл.580 НК.

Ищците не са придобили право на собственост върху процесните имоти по давност, защото ответниците са извършвали действия, с които са упражнявали правата си върху същите.

Претендират направените от тях съдебно – деловодни разноски.

Съдът, като обсъди събраните по делото доказателства поотделно и в съвкупност по реда на чл.12 и чл.235 ГПК, намира за установено следното от фактическа страна:

Не се спори между страните, че ответниците са наследници на С.В.К., б.ж. на гр.София, доколкото това не се оспорва от ищците и от представения КНА № 31/05.06.2007г. на Нотариус К.П., вписана под рег. *** при НК с район на действие района на РС Русе, за същия е представено съответното у-ние за наследници – л.16 от делото.

Не се спори между страните, а видно и от представения заверен препис от Договор за продажба на наследство от 16.10.2003г. с нотариална заверка на подписите, вписан в СВ при АВ Русе рег. № 11 762 от 20.10. 2003г. – л.73 от том първи от делото, че Г.С.Д. от гр.София, ЕГН ***** е продал на С.В.К. от гр.София, ЕГН ***** наследството на майка си С.Г.Ч. от гр.София, ЕГН *****, починала на 06.08.2001г.

Не се спори и се установява от КНА № 31/05.06.2007г. – л.16 от делото, че ответниците са се снабдили с нотариален акт за собственост по наследство от С.В.К. на описаните в пункт трети от акта недвижими имоти, а именно 188,70/629 ид.ч. от Дворно място, представляващо УПИ II - 771 /две римско тире седемстотин седемдесет и едно арабско/, от кв.78 /седемдесет и осем/ по Плана на гр.Русе при описани съседи на имота и заедно с 1/2 /Една втора/ ид.ч. от НАДПАРТЕРЕН ЕТАЖ от построената в това дворно място масивна жилищна СГРАДА със застроена площ от 217 кв.м. /двеста и седемнадесет квадратни метра/, съгласно скица № 18-94- 2586/ 19.09.2007, а съгласно Заповед № 2100/28.10.1994г. на Кмета на Община Русе, с площ 213 кв.м. /двеста и тринадесет квадратни метра/, заедно с 3/10 /трит десети/ ид.части от общите части на сградата;

1/2 /Една втора/ ид.ч. от МАСИВЕН БУНКЕР, построен в това дворно място, със застроена площ 73 /седемдесет и три/ кв.м., съгласно Скица, а съгласно Заповед № 2100/28.10.1994г. на Кмета на Община Русе, със застроена площ от 80 /осемдесет/ кв.м., и

1/2 /Една втора/ ид.ч. от МАСИВЕН ГАРАЖ, построен в същото дворно място, със застроена площ от 34 /тридесет и четири/ кв.м.

Няма спор и се установява от Договор за покупко – продажба, изразен в нот. акт № 5/02.10.2007г. на Нотариус А.М., рег. *** при НК с район на действие района на РС гр.Русе, че М. С. Ц. от гр.Русе, ЕГН ***** по време на брака си с Д. И. Ц. е закупил от Г.С.Д. и М.Д.М., действащ лично и като законен представител на Д.М.Д. недвижим имот в гр.Русе, на ул.Б.,

представляващ Самостоятелен обект в Сграда с идентификатор 63427.2.771.1.2 - НАДПАРТЕРЕН ЕТАЖ от СГРАДА с идентификатор 63427.2.771.1 /шестдесет и три хиляди четиристотин двадесет и седем точка две точка седемстотин седемдесет и едно точка едно/, на три етажа, който надпартерен етаж е със застроена площ 216 кв.м. /двеста и шестнадесет квадратни метра/, съгласно Скица № 18-94- 2586/ 19.09.2007, а съгласно АДС с площ 213 кв.м. /двеста и тринадесет квадратни метра/, с предназначение - жилище - апартамент, състоящ се от: пет стаи, баня, клозет, вестибюл, предверие пред вестибюла, заедно с 6/10 /шест десети/ ид.части от общите части на сградата;

МАСИВЕН БУНКЕР, представляващ Сграда с идентификатор 63427.2.771.2 /шестдесет и три хиляди четиристотин двадесет и седем точка две точка седемстотин седемдесет и едно точка две/, със застроена площ 73 /седемдесет и три/ кв.м., съгласно Скица, а съгласно АДС със застроена площ 80 /осемдесет/ кв.м., с предназначение-друг вид сграда за обитаване;

МАСИВЕН ГАРАЖ, представляващ Сграда с идентификатор 63427.2.771.3 /шестдесет и три хиляди четиристотин двадесет и седем точка две точка седемстотин седемдесет и едно точка три/, със застроена площ 34 /тридесет и четири/ кв.м., заедно със 6/10 /шест десети/ идеални части от имота, върху който са построени сградите, представляващ ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 63427.2.771 /шестдесет и три хиляди четиристотин двадесет и седем точка две точка седемстотин седемдесет и едно/, с площ 629 /шестстотин двадесет и девет/ кв.м., с начин на трайно ползване-ниско застрояване /до 10 м./, трайно предназначение-урбанизирана със стар идентификатор-УПИ 11-771 /две римско тире седемстотин седемдесет и едно арабско/, кв.78 /седемдесет и осем/, при съседни на имота: 63427.2.770: 63427.2.772: 63427.2.773, 63427.2.747, 63427.2.749.

Спорни по делото са въпросите станали ли са собственици ищите на Една втора от процесните имоти в гр.Русе на ул.Б. и на какво основание, както и да се отмени ли КНА на ответниците, издаден преди покупко – продажбата за същите недвижими имоти?

За да отговори на спорните по делото въпроси съдът съобрази представените от страните писмени доказателства, заключението по назначената СГРЕ и показанията на свидетелите.

По Главния иск с правно основание чл.124 ал.1 ГПК вр. чл.79 ал.2 ЗС:

Съгласно чл.79 ЗС – Придобиване правото на собственост по давност – при добросъвестно владение правото на собственост се придобива с непрекъснато владение в продължение на пет години.

Ищците твърдят, че началото на владението им на имотите на ул.Б. в гр.Русе е започнало на 02.10.2007г., а видно от Договора продавачите предават владението на купувача в едноседмичен срок, считано от окончателното изплащане на цялата сума, представляваща продажната цена на имота. С други думи считано от 10.10.2007г. съдът приема, че ищците са във владение на процесните имоти, до който извод стига от представените два Договора за кредит и ипотечи върху имотите от 28.09.2007г. – плащането е станало по банков път и от показанията на св.С.Ц. Ц., според който още през 2007г. са предприели мащабен ремонт на сградата чрез отстраняване на всички ненужни предмети и вещи в имота.

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.

Добросъвестността се предполага до доказване на противното.

Когато владението е предадено въз основа на Предварителен договор, сключен със собственика на имота, владелецът има правата по [чл. 71](#) и [72](#) ЗС.

Правно основание е Договорът за покупко – продажба, но фактите по делото опровергават твърденията на ищците, че по-късно са узнали, че права върху процесните имоти притежават ответниците.

Преди да установи владението върху имотите на 10.10.2007г., М. С. Ц. е сключил Предварителен договор за покупко – продажба на процесните имоти с продавачите по Договора на 29.08.2007г., в който имотите са показани като описани в Заповеди №№ 718/20.05.1992г. и 2100/28.10.1994г. на Кмета на Община гр.Русе.

Местоположението и характеристиките на имотите ясно са показвали давността на тяхното построяване, за което сочат и свидетелските показания.

Видно от предложението на ищеца до Началник СГКК гр.Русе за

промяна на вписаните обстоятелства в партидата на ПИ с посочен идентификатор, Диоген ООД гр.Русе, на която е Управител ищецът, е придобила 251,60/629 ид. части от правото на собственост върху терен от 629кв.м. с Договор № 3/08.10.2007г. с Община гр.Русе, два дни преди да влязат ищите във владение на процесните имоти.

Следователно ищецът е знаел, че недвижимия имот на ул.Б. е възстановен в собственост по реституция като стар имот и невъзстановената Част от него е придобил с Договор от Общината. Предвид установената система на вписване в РБ – поименна, не е могъл да узнае за издадения по-рано КНА на ответниците, но е могъл да узнае за заключения от Г.С.Д. – негов праводател за Една втора ид. част от имотите, Договор за продажба на наследството от С.Г.Ч., който е бил вписан в СВ на АВ гр.Русе още през 2003г. и от там да не сключва сделката за покупко – продажба с несобственик.

Непосочването на конкретна дата, когато ищите са узнали, че права на собственост върху процесните имоти претендират и ответниците, придобиването на ид. части от терена с Договор от Община гр.Русе два дни преди да влязат във владение на имотите и вписването на Договора за продажба на наследство в СВ при АВ гр.Русе, от което ако беше извършил Справка в СВ при АВ гр.Русе преди покупко – продажбата на 02.10.2007г. ищецът щеше да установи вписване на името на Г.С.Д., от което би могъл да разбере, че последният не е собственик на продаваната Част от имотите, не позволяват да се приеме тезата на защитата на ищите, че ищите са купили Една втора ид. част от имотите без да знаят, че праводателят им Г.С.Д. не е собственик на тази Една втора ид. част.

Към това следва да се добавят и обстоятелствата, че Договора за продажба на наследство е подписан от Г.С.Д. и имената на същия са изписани от самия него, видно от заключението на СГРЕ, което съдът приема за вярно, обективно и компетентно – Договорът е действителен, а наред с това възражението на ответниците, че правното основание на ищите – покупко – продажбата от 02.10.2007г. е нищожно поради нищожност на нот. акт съгласно чл.580 т.6 ГПК, е неоснователно.

Предвид датата на сключване на сделката, нотариалният акт от 02.10.2007г. се е подчинявал на правилата за извършване на нотариални действия по стария ГПК, действал до 01.03.2008г., съгласно който чл.476 б.е

от ГПК /отм./ е изисквал нотариалният акт да съдържа подпис на страните и Нотариуса, каквито видно от л.11 от делото са налице.

Поради това Главният иск по чл.124 ал.1 ГПК вр. чл.79 ал.2 ЗС за процесните недвижими имоти – Една втора ид. част от същите – се явява неоснователен и следва да бъде отхвърлен.

Направените от страните разноси следва да се уредят след разглеждане на евентуалния иск съобразно изходът на делото по същия.

По Евентуалния иск с правно основание чл.124 ал.1 ГПК вр. чл.79 ал.1 ЗС:

Съгласно чл.79 ал.2 ЗС – Придобиване правото на собственост по давност – правото на собственост по давност се придобива с непрекъснато владение в продължение на десет години.

От доказателствата по делото се установява, че ищците са встъпили във владение на процесните имоти на 10.10.2007г. До датата на ИМ – 02.11.2020г. - същите са осъществявали непрекъснато владение върху процесните имоти, продължило повече от тринадесет години, в съответствие с изискванията на чл.81, чл.83 и чл.84 ЗС и тези изводи произтичат от доказателствата по делото – писмени и гласни.

Видно от показанията на св.С.Ц. Ц. – баща на ищеца – същият установява, че имотът се намира на улица „Б.“, в град Русе, но не си спомня номера в момента. Не е ходил там отдавна.

2007 година бил придобил имота от сина му с кредит от Банка. Започнали ентусиазиран ремонт, с цел синът му да живее в тази къща. С ремонта се занимавал той. Не можело да се каже ремонт, започнали да махат всичко, защото имало нужда от генерален ремонт. Започнали го с момчетата от склада. Освен М. Ц. и Д. Ц., в сградата и други имали собственост. Познава съсобствениците на сградата. Това са И.М. със съпругата си, които обитавали едно апартаментче горе. Сградата имала маза, приземен етаж, а те били мисли, че на 3-тия етаж. Той работел долу в мазата и на етажа. М. закупил мазата и първия етаж. Сградата се състои от три етажа с мазата. Една част от имота била на „Диоген“, а другото го купил като частно лице.

„Диоген“ ООД е фирмата на сина му. Преди била „Диоген“ ООД, а сега вече е ЕАД. М. е търговец. Той – свидетеля - има склад, във връзка с търговия

с консумативи за шивашка промишленост. На последния етаж, те събарят покрива и си правят два апартамента. Единият е на З., която живее на съпругески начала с един мъж, другото апартаментче е на И.М.. М. е собственик на маза и етаж, а над него етажа е на З. и И.М..

Те правили ремонт на мазата и на етажа, но на етажа малко работили. Повече събаряли в мазата, махали тавана. Започнали месец след като придобили имота. От тогава не се е появявал там, защото имало неразбории.

Снаха му искала да избие един прозорец на етажа. Тази стая, на която искаше да избие прозорец щяла да бъде спалня, а там нямало прозорец. Стената била обща част, защото е носеща. Те направили План с архитект и инженер-конструктор. Тогава И.М. се съгласил, после не бил съгласен и в един момент уж се съгласил и свидетелят взел колата, за да отиде до у тях, за да се подпише, че е съгласен и тогава се обадил синът му и му казал да не ходи, защото той отново се е отказал. Синът му вдигнал ръце и казал „Внук ти да се занимава с тази къща, аз не мога повече, нямам нерви“.

З. била съгласна за прозореца, но И.М. си бил крив. Не успели да се договорят. Вдигали му шум, въпреки че си спазвали строго почивките на обяд. И.М. е бил следовател и постоянно пишел доноси на една пишеща машина и ги внасял в Общината, те идвали на проверки, подсмивали се и си заминавали. Той пишел буквално, че те събарят сградата.

Във времето докато са идвали от Общината, не са излизали други собственици освен тези, които посочил.

В двора има бункер, в който можело да се влезе от къщата. Това било бомбоубежище. Бункерът е собственост на сина му.

Доколкото си спомня синът му бил казал, че е назначил домоуправител.

Във връзка с това, че синът му искал да направи ремонт на сградата, той предложил на собствениците – И.М. и З. да санира сградата за собствена сметка, за да му разрешат да направи подобрения. Тя не била годна за живот.

Ако знаели, че тази сграда не е тяхна, нямало да правят ремонт. Към настоящия момент никой не живее в имота. Сградата представлява къща с един вход. Къщата е доста стара. Има възрожденска архитектура, но не влиза в графата Паметник на културата. Това също се интересували преди да я закупят. Някой е правил мазилката на сградата и някой от фризите са ги

заличили. Вътре в къщата е живял румънски посланик, била е посолство. Бай И.М. споменавал, че там гредите са от карпатски бор. М. закупува къщата от Общината и от частно лице. Отделните етажи са закупени от отделни лица. Мисли, че едно от тези двете неща е на сина ми, а другото е на фирмата му.

Синът му искал да живее в тази къща. Мястото и къщата му харесвали много. Имало двама съсобственици горе, но те не пречели, за да живее вътре. Улица „Б.“ е на 100 метра от крайбрежната улица. От топ центъра на града е на 300 метра.

В момента никой не ползва двата етажа - заключени са. Властта по отношение на имота я упражнявал сина му, дори ключа да е в свидетеля. Част от двора от другата страна мисли, че е собственост на съседите отгоре. М. държи Бункера, Част от двора и Гаража.

Гаражът е отделно в двора. На този гараж сменили вратата и сега нищо не държат вътре. Някакви дреболии. Вътре има билиардна маса. Ключът на гаража държи синът му. Не държат коли там. Има билиардна маса, която е на сина му. Искал като ремонтира къщата, да си сложи билиардната маса там. Според него самата маса била много ценна. Къщата има интересно разположение. Има два пъти по високи тавани от този в съдебната зала. Почти 4.5 метра високи тавани. Мазата е 2,20м. Покривът е гредоред с керемиди. Може и да е плоча, защото като са си правили апартаментите са правили и плоча, предполага. Къщата е надстроявана. Спомня си още, че в мазата сменял водомера, когато се опитвали да правят ремонт.

От показанията на св.Румен Тодоров Д. се установява, че М. го познава от повече от 15 години. Запознал ги негов приятел – Д.Р., който е адвокат. Иначе М. го познавал от тенис корта, но не са имали лично контакти. Впоследствие разбрал, че М. има имот на улица „Б.“ в град Русе, който има нужда от домоуправител. Имотът представлява масивна сграда с партер, 1 -ви етаж и 2 -ри етаж. Има Бункер и Гараж в двора и дворно място. Имало събрание, избрали го за домоуправител. Собственици в имота са М., жена му и „Диоген“ ООД (фирмата на М.) и семейство М. – М. и И., и З.С., която закупила имота, в който е била квартирант. Избран е за домоуправител може би 2011 година. Казали му кой какво притежава. М., Д. и фирмата на М. притежавали партера и първи етаж, М. били на втория етаж в апартаментата отляво, а З.С. била на втория етаж в апартаментата отдясно. Освен това М.

притежавал и Гараж в дворното място. С адв.Д.Р. ходили в Общината, регистрирали етажната собственост. След това провеждали събрания, тъй като М. искал да облагороди имота, защото е стара сграда и започвало да има проблеми със сградата. В неговите помещения се къртела мазилка, подове, инсталации. Даже М. искал да прави саниране на сградата за негова сметка, защото искал да живее в нея и да я ползва и за офис на фирмата си. Правени са многократно събрания и в един офис на улица „Бистрица“ и в самия имот, като обикновеното на събранията, когато идвал някой, идвали З. и баба М.. Имали са случай, когато са правили нарочно събранията на втория етаж в имота, за да може да дойде и И. (съпругът на М.), обаче той никога не е искал да дойде и обикновено когато са вземали някакви решения, на следващия ден или на по-следващия ден И. започвал да пише жалби до различни институции за взетите решения. Общо взето нищо не можело да стане в един момент. Бил там 3-4-5 години домоуправител и М. видял, че няма да се разбере с бай И. и загубил интерес.

Впоследствие знае, че си закупил друга къща и оставил работата на самотек. След това нямало нужда да бъде домоуправител и приключили. За периода, в който е бил домоуправител на етажната собственост, никой друг освен И. и М. М. и З.С. не е идвал и не е имал претенции. Ходили са да регистрират етажната собственост с г-н Роев няколко пъти, но никога не са чували за С.К., К. К. или В. К. като имена.

Към момента на ремонта трябва да е имало течаща вода и ток, който може да се ползва, защото имало майстори, които изграждат нова електрическа и ВиК система. Бай И. постоянно пишел жалби и в един момент на М. му писнало и заключил имота. Единствената причина за това е неразбирателството със съседите - с бай И.. Всички други били съгласни, защото той щял да санира цялата сграда. Доколкото знае наскоро синът на бай И. е искал пари за улуци на сградата. Сградата наистина е стара и има проблеми. М. е дал пари на сина на бай И., за да се направят улуци. М. продължава да се грижи за тази сграда доколкото му е възможно.

Собствениците ги знае и не са се появявали други лица, които да твърдят, че имат право на собственост. Бил домоуправител от 2010-2011 година до 2015-2016 година. Има протоколи от събранията, не може да посочи точно. В този период не е идвало никой да се представя за собственик.

Показанията на свидетелите съдът прецени в светлината по чл.172 ГПК поради родството и близостта им с ищеца, и ги кредитира с доверие предвид тяхната последователност, непротиворечивост и житейска правдоподобност. Съответстват с писмените доказателства.

Видно от представените Протоколи от ОС на ЕС на ул.Б. в гр.Русе от 2012г. до 2015г. – л.120 до л.128 от делото, несъмнено потвърждават владението от страна на ищеца на процесните имоти, а на 16.11.2012г. ишците се снабдяват с КНА № 170 от същата дата на Нотариус Г.Г., рег *** при НК с район на действие района на РС Русе за собственост на процесните имоти по давностно владение, от което несъмнено се установява продължаване на владението от датата на закупуването им и предаване на владението – 10.10.2007г.

Видно от заявлението до Началника на СГКК гр.Русе от 18.02.2020г. от ищеца за промени в кадастъра – л.46 от делото, към тази дата няма промяна във фактическото положение на осъществяване на владелческа власт от ищеца върху процесните имоти и поради това според чл.83 ЗС след като ищецът е доказал, че е владял в различни времена – 10.10.2007г., 2012г., 2015г. и 18.02.2020г., то по силата на презумпцията от същата норма съдът приема, че е владял за целия десетгодишен период на придобивна давност с начало 10.10.2007г., т.к. по делото не се доказва противното.

Постъпките на майката на ответниците като тяхна законна представителка пред Община Русе от 15.10.2012г. – л.93 от делото, за уреждане на съсобствеността не водят до прекъсване на давността, защото не е доказано по делото владението на ишците да е изгубено за период на повече от шест месеца. Освен това за придобивната давност в полза на ишците за срок от десет години не се явяват пречки и при отчитане на чл.84 ЗС – приложението на чл.113, 115, 116, 117 и 120 ЗЗД.

Предявеният положителен установителен иск за собствеността върху процесните недвижими имоти на ишците се явява изцяло основателен и доказан и като такъв следва да бъде уважен от съда със законните от това последици по чл.537 ал.2 ГПК, като се отмени нотариалния акт, от който ответниците черпят права върху същите.

При този изход на процеса претенцията на ишците за разноси е основателна, а тази на ответниците - неоснователна.

На осн. чл.78 ал.1 ГПК следва да бъдат осъдени ответниците да заплатят на ищците разноски по делото в размер на 7 964,45лв., от които 4 400лв. адвокатско възнаграждение, д.т. за установителния иск в размер на 1035,86лв., 103,59лв. д.т. за вписване на ИМ, за удостоверения и преписи 25лв., както и за явяване в шест съдебни заседания пред ОС Русе и две съдебни заседания в ОС Плевен – 2 400лв. общо адвокатско възнаграждение, за които претендирани разноски не е направено възражение за прекомерност.

Освен това не е внесена дължимата се д.т. за втория съединен иск по чл.537 ал.2 ГПК за отмяна на констативния нот. акт – 30лв., която сума ответниците следва да заплатят по сметка на ОС Плевен, а в полза на ОД МВР Русе – да бъдат осъдени да заплатят сумата от 200лв. разноски за вещо лице за назначената СГРЕ.

Внесения в ОС Русе депозит за вещо лице в размер на 200лв. могат да получат обратно като неизползван – ОС Плевен не може да нареди плащане на сумата на ОД МВР Русе от сметката за вещи лица на ОС Русе.

Водим от горното, Окръжният съд

РЕШИ:

ПРИЗНАВА ЗА УСТАНОВЕНО на основание чл.124 ал.1 ГПК във връзка с чл.79 ал.1 ЗС по отношение на К. С. К. от гр.София, ЕГН ***** и В. С. К. от с.гр., ЕГН *****, че ищците М. С. Ц. от гр.Русе, ЕГН ***** и Д. И. Ц. от с.гр., ЕГН ***** **СА СОБСТВЕНИЦИ** на ½ /Една втора/ ид.ч. от НАДПАРТЕРЕН ЕТАЖ от СГРАДА с идентификатор 63427.2.771.1 /шестдесет и три хиляди четиристотин двадесет и седем точка две точка седемстотин седемдесет и едно точка едно/, на три етажа, който надпартерен етаж е със застроена площ 216 кв.м. /двеста и шестнадесет квадратни метра/, съгласно скица № 18-94- 2586/ 19.09.2007, а съгласно АДС, с площ 213 кв.м /двеста и тринадесет квадратни метра/, с предназначение - жилище - апартамент, състоящ се от: пет стаи, баня, клозет, вестибюл, предверие пред вестибюла, заедно с 6/10 /шест десети/ ид.части от общите части на сградата;

½ /Една втора/ ид.ч. от МАСИВЕН БУНКЕР, представляващ сграда с идентификатор 63427.2.771.2 /шестдесет и три хиляди четиристотин двадесет

и седем точка две точка седемстотин седемдесет и едно точка две/, със застроена площ 73 /седемдесет 2 и три/ кв.м., съгласно скица, а съгласно АДС, със застроена площ 80 /осемдесет/ кв.м., с предназначение-друг вид сграда за обитаване;

½ /Една втора/ ид.ч. от МАСИВЕН ГАРАЖ, представляващ сграда с идентификатор 63427.2.771.3 /шестдесет и три хиляди четиристотин двадесет и седем точка две точка седемстотин седемдесет и едно точка три/, със застроена площ 34 /тридесет и четири/ кв.м,

заедно със ½ /Една втора/ ид.ч. от 6/10 /шест десети/ идеални части от имота, върху който са построени сградите, представляващ ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 63427.2.771 /шестдесет и три хиляди четиристотин двадесет и седем точка две точка седемстотин седемдесет и едно/, с площ 629 /шестстотин двадесет и девет/ кв.м., с начин на трайно ползване-ниско застрояване /до 10 м./, трайно предназначение-урбанизирана със стар идентификатор-УПИ 11-771 /две римско тире седемстотин седемдесет и едно арабско/, кв.78 /седемдесет и осем/, при съседи на имота: 63427.2.770: 63427.2.772: 63427.2.773, 63427.2.747, 63427.2.749, на която праводателят им Г.С.Д. не е бил собственик към 02.10.2007г., на основание давностно владение в продължение на десет години и изтекла в полза на ищците десет годишна придобивна давност с начало 02.10.2007г., като отхвърля Главния иск с правно основание чл.124 вр. чл.79 ал.2 от ЗС за признаване за установено по отношение на ответниците, че ищците са собственици на същите недвижими имоти на основание добросъвестно давностно владение в продължение на пет години и изтекла в полза на ищците пет годишна придобивна давност с начало 02.10.2007г., като неоснователен.

ОТМЕНЯ на основание чл.537 ал. 2 от ГПК Констативен нотариален акт № 31/05.06.2007г. на Нотариус К.П. с рег. *** при НК с район на действие района на РС Русе, с който ответниците са се снабдили с нотариален акт за собственост по наследство от С.В.К. **само за описаните в Пункт трети от акта недвижими имоти, а именно:** 188,70/629 ид.ч. от Дворно място, представляващо УПИ II - 771 /две римско тире седемстотин седемдесет и едно арабско/, от кв.78 /седемдесет и осем/ по Плана на гр.Русе при описани съседи на имота и заедно с ½ /Една втора/ ид.ч. от НАДПАРТЕРЕН ЕТАЖ от построената в това дворно място масивна жилищна СГРАДА със застроена

площ от 217 кв.м. /двеста и седемнадесет квадратни метра/, съгласно скица № 18-94- 2586/ 19.09.2007, а съгласно Заповед № 2100/28.10.1994г. на Кмета на Община Русе, с площ 213 кв.м. /двеста и тринадесет квадратни метра/, заедно с 3/10 /трит десети/ ид.части от общите части на сградата;

½ /Една втора/ ид.ч. от МАСИВЕН БУНКЕР, построен в това дворно място, със застроена площ 73 /седемдесет и три/ кв.м., съгласно Скица, а съгласно Заповед № 2100/28.10.1994г. на Кмета на Община Русе, със застроена площ от 80 /осемдесет/ кв.м., и

½ /Една втора/ ид.ч. от МАСИВЕН ГАРАЖ, построен в същото дворно място, със застроена площ от 34 /тридесет и четири/ кв.м.

ДАВА на основание чл.115 ал.2 във вр. с ал.1 ЗС на ищите шестмесечен срок от влизане в сила на настоящото решение, да извършат отбелязване на решението в Службата по вписванията при РС Русе към Агенцията по вписванията гр.София.

ОСЪЖДА на осн. чл.78 ал.1 ГПК ответниците К. С. К. от гр.София, ЕГН ***** и В. С. К. от с.гр., ЕГН ***** да заплатят на ищите М. С. Ц. от гр.Русе, ЕГН ***** и Д. И. Ц. от с.гр., ЕГН ***** разноси по делото в общ размер на 7 964,45лв. **ОСЪЖДА** ответниците К. С. К. от гр.София, ЕГН ***** и В. С. К. от с.гр., ЕГН ***** да заплатят по Бюджета та Съдебната власт – по сметка на ОС Плевен д.т. в размер на 30лв. за иска по чл.537 ал.2 ГПК.

ОСЪЖДА ответниците К. С. К. от гр.София, ЕГН ***** и В. С. К. от с.гр., ЕГН ***** да заплатят на ОД МВР гр.Русе сумата от 200лв. разноси за вещо лице за назначената и изготвена СГРЕ.

Решението подлежи на обжалване пред Апелативен съд гр.Велико Търново в двуседмичен срок от съобщението до страните чрез връчване на препис от същото.

Съдия при Окръжен съд – Плевен: _____