

РЕШЕНИЕ

№ 3889

гр. София, 05.03.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 41 СЪСТАВ, в публично заседание на осми февруари през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: МАРИЯ ЕМ. МАЛОСЕЛСКА

при участието на секретаря НИКОЛЕТА СТ. И.А
като разглежда докладваното от МАРИЯ ЕМ. МАЛОСЕЛСКА Гражданско дело № 20231110132222 по описа за 2023 година

за да се произнесе, взе предвид следното:

Производството е по реда на глава осемнадесета, раздел I, чл. 235 ГПК.

Образувано е по искова молба, подадена от Ц. Н. М., с която срещу Ж. М. М. и Е. И. М. са предявени иски с правно основание чл. 108 ЗС и е заявено искане по чл. 537, ал. 2 ГПК.

Ищецът твърди, че е съсобственик на [*****] с идентификатор [*****], находящ се [*****], със застроена площ 88,56 кв.м., състоящ се от две стаи, дневна, кухня и обслужващи помещения, при съсед: изток – [*****] на Н.В., запад – разделна стена с [*****], север – [*****], отгоре – покрив, отдолу – [*****] на А.С.Г., и при съсед с посочени идентификатори: на същия етаж: няма, заедно с [*****], с полезна площ 4.59 кв.м., при съсед изток – коридор, запад, север – мазе, [*****], заедно с 0,860 % ид. ч. от общите части на сградата от правото на строеж върху мястото, държавна земя. Твърди, че посоченият имот е бил закупен на 28.12.1988 г. с ипотечен кредит от Н. Ц. М., Е.Н. М. и от И.Н. М. за сумата от 16 894 лева, от които 4894 лева са били собствени средства. На 23.01.1995 г., ищецът изплатил остатъка от ипотечния кредит на стойност 4703 лева. Сочи, че на 09.08.2004 г., Н. Ц. М. починал, а ищецът наследил 1/9 част от процесния апартамент, на 16.08.2011 г. починала Е.Н. М., в следствие на което ищецът придобил по наследство общо 1/3 идеална част от апартамента, като притежател на останалите 2/3 части от процесния имот останал И.Н. М. /брат на ищеца/, починал на 23.06.2012 г., а делът му бил наследен от съпругата му Ж. М. М. /4/9 части/ от сина му Е. И. М. /1/9 част/ и от другия му син – В. И. М., който имал право да наследи 1/9 част. Последният обаче се отказал от наследството на баща си, поради което 1/18 идеална част е била наследена от ищеца Ц. Н. М. и 1/18 част за Е. И. М.. Обобщава, че е собственик на 7/18 ид. ч. Твърди, че е изплатил всички дължими данъци съобразно правата си, считано от 2016 г. През м.ноември 2019 г. и през есента на 2020 г., ответниците Ж. М. М. и Е. И. М. поискали от ищеца да им прехвърли безвъзмездно припадащата му се част от имота, но

той отказал. В края на 2021 г., ищецът изпратил покана до ответниците с цел уреждане на взаимоотношенията им във връзка с процесния имот, но отговор от тях не получил. През м.януари 2023 г. при опит да плати дължимия данък за имота, ищецът научил, че вече не се води съсобственик на имота. Тогава узнал, че ответниците са се снабдили с констативен нотариален акт за собственост [*****], съставен на основание давностно владение и наследство. Оспорва от страна на ответниците да е манифестирано намерението им да държат припадащата му се част от имота като своя, като счита същите да са имали положението на държатели, доколкото са отправяли предложения до ищеца да им прехвърли своята идеална част. Твърди се още, че ищецът редовно е плащал данъците си, а ответниците не са предприемали действия, насочени към ограничаване достъпа на ищеца до имота, както и че не са правили опит да декларират целия имот в тяхна полза пред общината преди издаването на констативния нотариален акт. Ищецът поддържа, че неведнъж е предприемал действия, произтичащи от качеството му на съсобственик – посещавал е имота, разполагал е с достъп до същия, а ответниците не са имали претенции към припадащата се на ищеца част до 2019 г. Заявеното искане е съдът да признае правото на собственост върху имота на ищеца в размер на 7/18 идеални части и да осъди ответниците да предадат владението върху тях.

Ответниците Ж. М. и Е. М. оспорват предявените искове. Твърдят че ищецът не е погасил остатъка от кредита в размер на 4 703 лева, с оглед което оспорват представените разписки. Оспорват твърденията на ищеца да са водили преговори през 2019 г. и през 2020 г. във връзка с прехвърляне на припадащата се на ищеца част, оспорват получаването на покана, изпратена от ищеца. Оспорват ищецът да е наследник по закон на брат си И.Н. М., т.е. отказът от наследство, извършен от В. М., да е довел до увеличаване дела на ищеца от апартамента. Поддържат, че в края на м.септември 2011 г., уведомили ищеца, че ще владеят принадлежащата нему част, тъй като същият тогава получил парична сума, за да прехвърли дела си, но това не се случило. Сочат, че от месец септември 2011 г. до момента са владеели частта, принадлежаща на ищеца, като тяхна собствена спокойно и без прекъсвания, като ищецът не е полагал никакви усилия за имота във връзка с ремонти и поддръжка, не е манифестирал, че притежава част от същия. Въвеждат възражение за изтекла в тяхна полза придобивна давност, считано от 2011 г. Молят за отхвърляне на исковете и за присъждане на разноски.

Софийски районен съд, като прецени събраните по делото доказателства и взе предвид доводите на страните, заявени в хода на производството, намира за установено следното от фактическа страна:

Установява се от приетите като писмени доказателства (договор за продажба на недвижим имот по реда на Наредбата за държавни недвижими имоти и удостоверения за наследници, издадени от СО, [*****], съдебно удостоверение за отказ от наследство и др.), като тези обстоятелства не са спорни между страните, следното:

С договор за продажба на недвижим имот по реда на Наредбата за държавните имоти на 28.12.1983 г. Н. Ц. М., Е.Н. М. и И.Н. М. са придобили правото на собственост върху [*****], находящ се в жилищната сграда на [*****], с площ 88,56 кв.м. ведно с прилежащото [*****] с площ 4,59 кв.м. и 0,860 ид.ч. от общите части на сградата и от правото на строеж върху мястото, върху което същата е построена, срещу сумата 16894 лева, заплатена както следва: 4894 лева със собствени на купувачите средства и заемни средства в размер на сумата 12 000 лева. Н. Ц. М. е починал на 09.08.2004 г. в [*****], и е оставил за свои наследници по закон съпругата си Е.Н. М. и синовете си Ц. Н. М. и И.Н. М.. Е. М., починала на 16.08.2011 г., е оставила за свои наследници двамата си сина (Ц. Н. М. и И.Н. М.). И.Н. М. е починал на 23.06.2012 г. и

е оставил за свои наследници съпругата си Ж. М. и синовете си В. И. М. и Е. И. М.. Със заявление от 14.02.2019 г. В. И. М. се е отказал от наследството на И.Н. М., като отказът е бил вписан в особената книга, водена от СРС на 18.02.2019 г.

Между страните не е формиран спор и по обстоятелството, че фактическата власт върху процесния недвижим имот в периода отпреди 2011 г. насетне, в т.ч. и към приключване на съдебното дирене пред настоящата инстанция, е упражнявана от ответниците, като до смъртта си в имота е живял и братът на ищеца И. М. (съпруг, съответно баща на ответниците).

Не е спорно също така, че ищецът е заплащал данъци и такси за имота в периода 2016 г. – 2021 г.

На 03.06.2021 г. ищецът е изпратил до ответниците покана за заплащане на обезщетение за лишаване от ползването на съсобствения им имот, като е отправил до тях и алтернативно предложение апартаментът да бъде продаден, като продажната цена бъде разпредЕ. между съсобствениците според правата им в съсобствеността. Не е установено тази покана да е била получена от ответниците преди връчването ѝ като приложение към преписа на исковата молба, по която делото е образувано.

В настоящото производство са приобщени материалите от нотариалното дело по съставянето на нотариален акт за собственост на основание давностно владение и наследство [*****] г. на нотариус И.Д., рег. № [*****] в регистъра на НК. Със същия въз основа на подадената от ответниците молба декларация и показанията на изслушваните от нотариуса трима свидетели Ж. М. М. и Е. И. М. са признати за собственици въз основа на давностно владение, наследство и отказ от наследство общо на 1/3 ид.ч. от процесния [*****], заедно с прилежащото [*****]. Въз основа на материалите, намиращи се по нотариалното дело и извършените от нотариуса служебно справки е установено, че бракът между И.Н. М. и Ж. М. М. е бил сключен през 1983 г. Настоящият съдебен състав намира, че не следва да обсъжда показанията на свидетелите, депозираните пред нотариуса, доколкото същите не съставляват допустимо доказателствено средство според действащия процесуален закон.

Установено е от представените от ответниците писмени доказателства, а и не се твърди противното от страна на ищеца, че разноските към етажната собственост, свързани с апартаментата, са заплащани от ответниците.

Във връзка с представените от ищеца вносни бележки за заплатени през 1995 г. суми към [*****] за погасяване на ипотечния кредит, посредством който е финансирано закупуването на имота и оспорването им от страна на ответниците, съдът намира за необходимо да посочи, че съдържанието им не установява релевантни за спора съобразно неговия предмет обстоятелства. От една страна, ищецът не заявява собственически права въз основа на твърденията си, че е извършвал плащания за погасяване на задължението по кредита, с който имотът е бил закупен през 1988 г. От друга страна, самият факт на плащане на тези суми (при липса на твърдения за други уговорки) може да се разглежда като източник на облигационни правоотношения, с какъвто иск съдът в конкретния случай не е сезиран. Ето защо и възраженията на ответниците срещу тези документи, приети като доказателства по делото, не следва да бъдат по-подробно обсъждани.

Пред настоящата инстанция са събрани гласни доказателствени средства чрез разпит на свидетелите: Н.К., Н. Н., Н.В. и Т.Т.. От същите съдът приема за установено следното:

Свидетелят Н.К., роднина на сем. М., познава имота, тъй като го е посещавала много пъти и като по-млада, и по-късно, когато Е. М. вече е била болна и я гледали на легло в този апартамент. Не си спомня точната година, но предполага, че е било около

2012 г.- 2013 г., когато последно е била там. След това не е ходила, тъй като не е имало повод. За спора между страните свидетелят К. научила скоро от ищеца. Преди това знае, че той е ходил в апартамента, като отношенията им с ответниците били добри. Виждала е Ц. М. в апартамента, докато Е. М. била още жива, а след смъртта ѝ си спомня семейно събиране в апартамента, на което присъствал ищецът със семейството си. Не ѝ е известно ответниците да са препятствали достъпа на ищеца до апартамента. Според свидетеля ищецът е помогнал да се погаси заема за закупуването на апартамента, а също и е заплатил разноските за погребенията на Е. М. и на И. М.. Свидетелства, че отношенията им били добри, дори ответниците посещавали и участвали в ремонта на къща, която родът имал в [*****]. Отношенията им се влошили, когато ищецът отишъл да си плаща данъка за апартамента и разбрал, че вече не е собственик.

Свидателят Н. Н. познава имота, тъй като живеел в същия блок от 1975 г. Познавал всички – Е., Н., Ц., Ж. и Е. от много години. Спомня си, че към края на 2019 г. ищецът му споменал, че ответниците са му предложили някакъв бойлер или печка като сума за неговия дял, а свидетелят знаел, че Ц. М. имал 1/3 част от апартамента. Искали са да им го прехвърли, но той не се съгласил. Според свидетеля ищецът имал ключове от апартамента или поне от мазето, защото го е виждал при смяна на гумите на автомобила си, да ползва мазето. Последно преди 3-4 години го е виждал там. Виждал го е да се качва и нагоре с асансьора, като не може да каже дали е влизал в апартамента, тъй като не се е качвал с него. Предполага, че щом ползва мазето и се качва нагоре с асансьора е отивал при роднините си, т.е. че са имали нормални отношения и достъпът до имота му не е препятстван. Счита, че отношенията им са се влошили към края на 2019 г. във връзка с отказа на ищеца да прехвърли на ответниците неговата част от имота. Преди това са били в нормални отношения, като когато бил болен И. М., ищецът помолил свидетеля да дари кръв за брат му. След смъртта на И. не са му известни конфликти. Виждал е ищеца 5-6 пъти годишно (пред блока на паркинга, с колата, с гумите), защото той (ищецът) живеел на друго място. Известно му е, че след 2019 г. ответниците не допусkali ищеца до имота, заради отказа му да им прехвърли дела си.

Свидателят Н.В. живее на същия етаж, на който се намира процесния апартамент, от 1991 г., като пред съда е заявила, че изпълнява функциите на управител на етажната собственост, но единствените хора, с които комуникирала в блока, били ответниците. Свидателят знае, че апартаментът бил на И. и на Ж. М., тъй като в него живеели майката и бащата на И. М., а Ж. М. се грижела за свекърва си (Е. М.) дълго време. След това И. М. се разболял, тя се грижела и за него. Описва Ж. М. като изключително добра жена, която приемала всички, дори племенниците на мъжа си (децата на Ц. М.). Ц. М. е виждала много отдавна - преди 23-24 години в мазето и тогава го питала кой е и той казал, че е брат на И. и е отишъл в мазето да носи нещо. Свидетелства, че от 1991 г. нататък ищецът не е живял в имота, но е ходил на гости. Ответницата споделила със свидетеля, че и ищецът има дял от апартамента, както и че ще си имат проблеми с него, но предвид личните впечатления на свидетеля, че Ж. М. обслужвала родителите на съпруга си, правила ремонти, в т.ч. и на покрива, тъй като било последен етаж, сменила дограмата и понеже всичко тя правела, свидетелят мислела, че апартаментът е неин. От Ж. разбрала за претенциите на Ц., като дори самата В. предложила да бъде свидетел при нотариуса, защото е била във времето с тях. Не са ѝ известни конкретни спорове и не е ставала свидетел на конфликти между страните.

Свидателят Т.Т., добър приятел на ответника Е. М., е заявил, че познава бегло ищеца. Виждал го два пъти в [*****]. Единият път ходили да му носят пари за дела на

ищеца от апартамента. Това станало през 2011 г., м. Септември, когато отишли свидетелят Т., Е. М. и баща му И. М.. Свидателят видял да се дават пари на ищеца за откупуване на неговата част от апартамента в [*****], така му казал приятелят му. В края на месеца пак отишли, за да се уговорят за явяване при нотариус. Тогава ищецът обяснил, че е дал парите за църква. Провел се разговор на висок тон и Е. М. казал, че с майка му ще влязат във владение, щом като ищецът не искал да се занимава. На свидетеля не е известно защо сумата е била предадена на Ц. М. преди сделката да е изповядана пред нотариус и преди да има конкретна уговорка за прехвърляне на идеалните части от ищеца на роднините му.

При така установеното от фактическа страна, съдът приема от правна страна следното:

Предвид анагажираните в производството фактически твърдения от страните, съставляващи основание на предявения иск и възраженията на ответниците, съдът намира, че е сезиран с иск с правно снование чл. 108 ЗС и възражения на ответниците по чл. 79, ал. 1 ЗС.

По иска по чл. 108 ЗС в тежест на ищеца е да установи, че е собственик на 7/18 идеални част от процесния имот на заявените основания – наследствено правоприемство от родителите си, както и въз основа на увеличаване на дела му, поради извършен от В. М. отказ от наследството на И.Н. М. (брат на ищеца), че ответниците упражняват фактическа власт върху имота, като последното не е спорно по делото.

В тежест на ответниците по предявените иски е да докажат, че владеят имота на противопоставимо на ищеца правно основание, тъй като са собственици на същия на основание изтекъл придобивен давностен срок, започнал да тече през м. септември 2011 г., т.е. че явно, спокойно и непрекъснато в периода 2011 г. – 2023 г. са владеели имота за себе си, демонстрирайки упражняване на владението върху идеалната част на ищеца като тяхна собствена.

От събраните в хода на производството доказателства съдът приема, че ищецът е доказал и се легитимира като собственик на 1/3 ид.ч. от процесния имот на заявените с исковата молба придобивни основания – по силата на наследствено правоприемство от родителите му Н. М. и Е. М.. Видно е от съдържанието на приетия като доказателство по делото договор за продажба на държавен недвижим имот, че същият е придобит от Н. Ц. М., Е.Н. М. и И.Н. М., без да е посочено кой от купувачите каква част от имота придобива. Между страните не е спорно, че към 28.12.1988 г. Н. М. и Е. М. са били сключили граждански брак, съответно, че имотът е придобит по време на същия. При липсата на други уговорки, съдът приема, че 2/3 ид.ч. от апартамента са придобити от съпрузите в режим на съпружеска имуществена общност с оглед разпоредбата на чл. 13, ал. 1 СК (отм.). След смъртта на Н. М. бракът и съпружеската имуществена общност са прекратени, с оглед което и по силата на разпоредбите на чл. 5, ал. 1 и чл. 9, ал. 1 ЗН неговата 1/3 ид.ч. е наследена от съпругата му и двете им деца, или ищецът е придобил 1/9 ид.ч. от имота. След смъртта на Е. М., която към 2011 г. се е легитимирила като собственик на 4/9 ид.ч. от апартамента, 2/9 ид.ч. са били наследени от ищеца, следователно и към този момент (16.08.2011 г.) Ц. М. е притежавал по наследство от своите родители 3/9 ид.ч. или **1/3 ид.ч. от имота.**

Що се отнася до твърденията на ищеца, че поради извършен отказ от наследството на И. М. от страна на прекия му наследник В. М. е придобил 1/18 ид.ч. от имота, съдът следва да посочи, че ищецът не е установил тези си права в производството. Съгласно разпоредбата на чл. 53 ЗН частта на отреклия се или на оня, който е изгубил правото да приеме наследството, уголемява дяловете на останалите

наследници. Съобразно разрешението, дадено с Тълкувателно решение № 148 от 10.XII.1986 г., ОСГК, както и с последователната практика на ВС и ВКС по приложението на тази разпоредба на закона, при отказ на някой наследник, когато в съответния ред има други наследници, които не се отказват от наследството на общия им наследодател, уголемяват се дяловете на всички наследници от съответния ред. Ищецът обаче не се явява наследник на своя брат, доколкото същият е наследен от наследника си от първи ред, с който наследява и преживялата съпруга. Следователно отказът от наследство, извършен от В. М., е угоден. Дяловете на останалите наследници на И. М. (Ж. М. и Е. М.), но не и дела на ищеца, тъй като последният не е наследник на своя брат при положение, че има наследник от предходен ред, който не се е отказал от наследство (Е. М.), а наред с него наследява съпругът на починалия. По изложените съображения в тази част искът не е доказан и на това основание подлежи на отхвърляне.

Следва да се разгледа своевременно ангажираното от страна на ответниците възражение, че са придобили по давност собствената на ищеца 1/3 идеална част от процесния имот.

Съгласно разпоредбата на чл. 79, ал. 1 ЗС правото на собственост по давност върху недвижим имот се придобива с непрекъснато владение в продължение на 10 години.

За да се придобие правото на собственост върху имот на основание давностно владение, то трябва да е постоянно, непрекъсвано, спокойно, явно и несъмнено. Владението трябва да е постоянно и да е от такова естество, че да не позволява на други лица да владеят имота. Действията на владелеца следва да сочат, че той счита имота за свой. Не е достатъчно обаче само манифестирането на собственическо отношение към имота пред трети лица, а е необходимо владелецът да си служи с недвижимия имот по предназначението му, да го посещава и да извършва действия по стопанисването му, като тези действия трябва ясно, явно и несъмнено да сочат на това, че владелецът счита имота за свой, а не за собственост на трето лице.

В случая въз основа на доказателствата, събрани в производството, съдът приема за установено, че правото на собственост върху имота е било придобито от двамата съпрузи Н. и Е. М. и от техния син И. М. през 1988 г. Установено е, че в имота след 1991 г. са живеели както Н. и Е. М., така също И. и Ж. М., а също и синът на последните Е. М.. Не се твърди и не е установено по делото ищецът Ц. М. някога да е живял в имота. От показанията на разпитаните по делото свидетели К., Н. и В., които съдът кредитира като ясни, последователни, житейски обосновани и не на последно място пресъздаващи личните впечатления на тези лица за отношенията между И. М., респ. неговите наследници, от една страна и Ц. М., от друга, съдът намира, че до 2019 г. между страните не е имало конфликти, нито спорове помежду им, свързани с правата в съсобствеността, като нито И. М., нито членовете на семейството му са отричали обстоятелството, че като наследник на родителите си ищецът притежава 1/3 ид.ч. от имота. Ето защо и съдът следва да даде отговори на въпросите какво положение са имали ответниците след смъртта на Н. и Е. М. по отношение на идеалната част, притежавана от ищеца по наследство от тези лица, доколкото не е спорно, че правата на ищеца произтичат от наследяване.

В мотивите на Тълкувателно решение № 1/2012 г. на ВКС, ОСГК, са дадени подробни разяснения относно институтите на владението и държането, както следва:

Владението е упражняване на фактическа власт върху вещ, която владелецът държи, лично или чрез другото, като своя. Държането е упражняване на фактическа власт върху вещ, която лицето не държи като своя. Владението по чл. 68 ЗС се

характеризира с два основни признака: обективен – упражняване на фактическа власт върху вещта/corpus/ и субективен - намерението да се държи вещта като своя /animus domini/. При държането фактическата власт се упражнява за друг. Държателят няма намерение да свои вещта.

Според презумпцията на чл.69 ЗС владелецът държи вещта като своя, докато не се докаже, че я държи за друго. Това е оборима законна презумпция. Тя е и обща гражданскоправна норма с оглед действието си спрямо лицата, защото се прилага за всички гражданскоправни субекти, без оглед на това дали притежават или не права на собственост върху една и съща вещ. Законодателят е установил оборимата презумпция в полза на владелеца поради трудността за доказване на намерението за своеене като психично състояние. Чрез нея с оглед на това, което обикновено става, е формулирано заключение за наличие на неизвестен факт, а именно субективния признак на владението /animus domini/– намерението да се държи вещта като своя, като се изхожда от друг установен факт – обективния признак на владението/corpus/ – упражняване на фактическа власт върху вещта.

Според правната теория владението е факт, а не право. То е фактическо състояние за разлика от правото на владение като правомощие и част от съдържанието на правото на собственост. Собствеността дава на собственика право да упражнява фактическа власт върху вещта, т.е. да я владее, независимо от намерението му. Същото е положението и при съсобствениците. При съсобствеността права на собственост върху една и съща вещ се притежават от две или повече лица, а количественото съотношение между правата се изразява в дялове, респ. идеални части. Всеки от съсобствениците има правомощие да упражнява фактическа власт върху общата вещ, като се съобразява с правата на останалите. Независимо от вида на правопораждащия факт /правна сделка, придобивна давност и др./, от който произтича съсобствеността, е налице съвладение като правомощие, т.е. упражняването на фактическата власт отговаря на правото на собственост върху съответната идеална част. Върху чуждите идеални части обаче съсобственикът няма право на владение като правомощие и част от съдържанието на вещното право. Затова той може да бъде техен владеец или държател в зависимост от намерението си, тъй като може да се владее не само изцяло чужда вещ, но и чужда идеална част от нея.

Презумпцията на чл.69 ЗС в отношенията между съсобствениците е приложима, но следва да се счита оборена, ако основанийето, на което първоначално е установена фактическата власт показва съвладение. Независимо от правото на всеки от съсобствениците да ползва общата вещ, то някой от тях може сам да упражнява фактическа власт върху цялата вещ, без да се съобразява с правата на останалите. Това може да стане било като въобще не знае, че и друг има право на собственост върху същия имот, било като отнеме владението на останалите съсобственици и не ги допуска да го ползват съобразно идеалните си части. В случаите, при които един от съсобствениците е започнал да упражнява фактическа власт върху чуждата идеална част на основание, изключващо владението на останалите, намерението му за своеене се предполага. Тогава е достатъчно да докаже, че е упражнявал фактическа власт върху целия имот в сроковете по чл.79 ЗС. *Когато обаче основанийето, на което е установена фактическата власт, показва съвладение и съсобственикът е започнал да владее собствената си идеална част, но да държи вещта като обща, то той е държател на идеалните части на останалите съсобственици и презумпцията се счита за оборена.* Ето защо самото обективно съществуване на съсобственост и наличието на изрична правна уредба на вътрешните отношения в хипотезата на съпритежание на право на собственост във връзка с управлението, поддържането и ползването на общата вещ - чл.30 - 32 ЗС, не може да обоснове извод за оборване

презумпцията на чл.69 ЗС. Такъв може да се направи само ако се докаже, че основанието, на което е придобито владението върху чуждите идеални части, изключва намерението те да се държат като собствени.

При наследяването като общо правоприемство владението е част от имуществото на наследодателя и с приемане на наследството то продължава от наследниците по право, независимо че само един от тях остава в наследствения имот. Основанията, на които е възникнала съсобствеността, както и основанията, на които е придобито владението на чуждите идеални части, могат да бъдат най-различни, поради което винаги при правен спор трябва да се изследва въпросът дали упражняването на фактическата власт е започнало за друго и следователно липсва намерение да се държи цялата вещ като собствена, или един от съсобствениците е започнал да упражнява фактическа власт върху вещта на основание, което изключва владението на останалите. От съществено значение при всеки конкретен спор е дали е установено наличие на съсобственост и съвладение или има един единствен владелец на целия съсобствен имот.

Поначалио упражняването на фактическата власт продължава на основанието, на което е започнало, докато не бъде променено. След като основанието, на което съсобственикът е придобил фактическата власт върху вещта признава такава и на останалите съсобственици, то го прави държател на техните идеални части и е достатъчно да се счита оборена презумпцията на чл.69 ЗС. Тогава, за да придобие по давност правото на собственост върху чуждите идеални части, съсобственикът, който не е техен владелец, следва да превърне с едностранни действия държането им във владение. Тези действия трябва да са от такъв характер, че с тях по явен и недвусмислен начин да се показва отричане владението на останалите съсобственици. Това е т.нар преобръщане на владението /*interversio possessionis*/, при което съсобственикът съвладелец се превръща в съсобственик владелец. Ако се позовава на придобивна давност, той трябва да докаже при спор за собственост, че е извършил действия, с които е престанал да държи идеалните части от вещта за другите съсобственици и е започнал да ги държи за себе си с намерение да ги свои, като тези действия са доведени до знанието на останалите съсобственици. Завладяването частите на останалите и промяната по начало трябва да се манифестира пред тях и осъществи чрез действия, отблъскващи владението им и установяващи своене, освен ако това е обективно невъзможно. Във всеки отделен случай всички тези обстоятелства трябва да бъдат доказани.“.

В обобщение с цитираното Тълкувателно решение ВКС приема, че презумпцията на чл.69 ЗС се прилага на общо основание в отношенията между съсобствениците, когато съсобствеността им произтича от юридически факт, *различен от наследяването*. В случаите, при които един от съсобствениците е започнал да упражнява фактическа власт върху вещта на основание, което изключва владението на останалите, намерението му за своене се предполага и е достатъчно да докаже, че е упражнявал фактическа власт върху целия имот в срока по чл.79 ЗС. Когато обаче съсобственикът е започнал да владее своята идеална част, но да държи вещта като обща, то той е държател на идеалните части на останалите съсобственици и презумпцията се счита за оборена.

Както се посочи и по-напред, от събраните по делото доказателства съдът приема, че към момента на смъртта на Н. М. през 2004 г., когато ищецът придобива 1/9 ид.ч. от правото на собственост, фактическата власт върху имота е упражнявана от останалите съсобственици – Е. М. и И. М.. Следва да се посочи, че ответникът Ж. М. в производството не се е позовала на обстоятелството, че към момента на сключване на договора за покупко-продажба през 1988 г., страна по която е съпругът ѝ И. М., бракът

помежду им е бил сключен. Доколкото обаче Ж. М. не е страна по сделката, а в договора липсват изрични уговорки при какви квоти купувачите придобиват правото на собственост върху имота, съдът приема, че всеки купувач е придобил по 1/3 част, като 2/3 части от имота са съставлявали съпружеска имуществена общност, придобита по време на брака между Н. и Е. М., а другата 1/3 ид.ч. е станала съпружеска имуществена общност между И. и Ж. М.. Съдът съображава, че правото на собственост за ищеца възниква от наследяване, а предмет на спора са именно правата на ищеца, не тези на ответниците. Ето защо от съществено значение е начинът на упражняване на фактическата власт върху имота към момента, в който Ц. М. е придобил право на собственост върху същия по силата на наследственото правоприемство от родителите му.

Според трайно установената практика на ВКС владението трябва да бъде установено явно спрямо собственика на вещта и фактът на установяване, както и моментът, в който е установено владението, трябва да бъде доказан по делото, тъй като именно с оглед начина на установяване на фактическата власт върху имота се извършва преценката дали владението е установено и поддържано явно или по скрит начин, дали е установено и поддържано с насилие и т.н. (решение № 280 от 24.10.2011 г. по гр. д. № 344/2011 г. на II г. о. на ВКС). Начинът на установяване на фактическата власт има значение също и при извършването на преценка дали владението е установено върху чужд имот без знанието на собственика или е било доброволно предадено, дали е установено и се упражнява лично или чрез друго. Моментът на установяване на фактическата власт е пряко свързан с установената в чл. 79 ЗС продължителност на владението като предпоставка за придобиване на правото на собственост върху имота по давност. Претендиращият несобственик следва да е упражнявал фактическата власт върху конкретната вещ в период, по-дълъг от 10 години след нейното установяване, при което да е демонстрирал по отношение на невладеещия собственик на същата вещ поведение, което несъмнено сочи, че упражнява собственическите правомощия в пълен обем единствено за себе си. И само ако елементите на фактическия състав на чл. 79, ал. 1 ЗС са налице по отношение на претендиращото собствено лице и са установени при пълно и пряко доказване в хода на процеса, възражението за изтекла придобивна давност за конкретен недвижим имот може да бъде уважено. В този смисъл са решение № 445 от 21.07.2012 г. по гр. д. № 283/2010 г. на I г. о. на ВКС, Решение № 61 от 7.07.2022 г. на ВКС по гр. д. № 1659/2020 г., I г. о., ГК и др.

Както се посочи и по-горе, владението върху чужд имот не трябва да е скрито, а трябва да е установено явно и по начин, че да може да бъде възприето и от действителния собственик на вещта. Лицето, което поддържа, че е установило самостоятелна фактическа власт върху един имот, владяло го е в продължение на период поне 10 години и е придобило правото на собственост по давност, следва да докаже по делото кога и как е установило фактическата власт върху имота за себе си.

Въз основа на доказателствата по делото съдът намира, че в конкретния случай не са налице данни да е настъпила промяна в намерението на другите наследници на Н. М. (Е. М. и И. М.) и след смъртта на последния същите да са имали положението на владетци на идеалната част от правото на собственост на ищеца. Същото следва да се посочи и при наследяването на 2/9 ид.ч. от имота по наследство от Е. М., когато в имота е останал да живее И. М., който също е придобил по наследство от майка си идеални части от имота и след 2011 г. е живял в апартамента с ответниците, членове на неговото семейство. Към този момент съдът приема, че също не е установено да е налице промяна в начина на упражняване на фактическата власт от лицата, упражняващи същата, т.е. не са налице данни за преобръщане на държането на

идеалната част на ищеца във владение. Ето защо и съдът намира, че собствената на ищеца част от наследството на родителите им е държана от И. М., доколкото съсобствеността за ищеца произтича от наследяване заедно с И. М. на общите им наследодатели. Безспорно е, че имотът до смъртта на И. М. е обитаван и от членовете на семейството му (ответниците), като съдът приема, че това положение е било установено със съгласието (позволението) на съсобствениците, предвид че по делото не са налице данни ищецът като съсобственик по наследяване да е изразявал воля и да се е противопоставял на ползването на неговата част от имота от семейството на неговия брат И. М..

Във връзка с твърденията на ответниците за упражняване на владение върху собствената на ищеца идеална част съдът следва да анализира показанията, депозираните от свидетеля Т.Т., който в хода на разпита си е заявил, че още приживе на И. М. (през м.септември 2011 г.) Е. М. е уведомил ищеца, че *той и майка му* ще владеят дела на Ц. М. от процесния имот.

Както се посочи по-горе, за владението като фактическо състояние и за отношението на владелеца да държи вещта като своя, се съди по външните проявления на това владение, вкл. по извършваните действия – по начина, по който владелецът си служи с вещта, налице ли е отблъскване на владението на действителния собственик, противопоставяне на същото с явни, несъмнени действия, сочещи, че вещта се владее като своя. При съпоставяне на изнесеното от свидетеля в хода на разпита му с останалите доказателства по делото, за настоящия състав на съда не е налице основание да приеме въз основа на тези показания, че е налице установяване на владение от страна на ответниците към посочения момент. Към м.септември 2011 г. братът на ищеца - И. М., все още е бил жив, като съгласно свидетелските показания на св. Т. той също е присъствал на описаните срещи между двмата братя и Е. М.. Към посочения момент Е. М. не е имал положението нито на владелец, нито на държател на имота, като обитаването на имота от този ответник следва да бъде определено като фактическо състояние, търпимо от страна на собствениците на имота, почиващо на близките родствени отношения с тях. Търпими, според правната теория, са всички онези действия, които представляват според обстоятелствата незначително безпокойство за собственика или владелеца на един недвижим имот, които се извършват с изричното или предполагаемо съгласие на владелеца и за които може да се допусне, че той би търпял да се извършват само поради това от обикновена любезност, добронамереност, гостоприемство, по силата на лични отношения и поради това да се смятат за извършени с неговото съгласие. Пример за такива действия е когато някой разреши друг да се настани временно да живее в неговата къща /Проф. П. В., Ново вещно право, С. 1995 г., т. 29, стр. 45/. Обстоятелството, че Е. М. е живял в имота към онзи момент заедно с родителите си, при установено притежание на правото на собственост от ищеца по наследяване и от И. М. въз основа на сделка и по наследяване, следва да бъде определено именно като фактическо състояние, установено със съгласието на собствениците на апартамента. Тук е мястото да се акцентира, че в показанията си свидетелят Т. е посочил, че не И. М., а Е. М. уведомил ищеца, че той и майка му (но не и И. М.) влизат във владение на дела от апартамента, принадлежащ на ищеца. Това е и причината съдът да не се доверява на показанията на този свидетел – от една страна същите не съответстват на останалите доказателства по делото, а от друга – в тях липсва житейска логика.

Както се посочи и по-напред, при положение че правото на собственост между ищеца и неговия брат И. М. произтича за Ц. М. от наследяване, като от същия правопораждащ факт (наследяване) И. М. също е придобил права, то съдът намира, че държател на идеалната част на своя брат от имота е бил именно И. М.. От

доказателствата по делото не се установява преобръщане на това държане във владение от страна на съсобственика, при съобразяване на факта, че Е. М. към този момент е пребивавал в имота със съгласието на собствениците на същия. Ето защо и не може да се приеме, че по този начин е установено владение от страна на ответниците върху целия имот.

От друга страна, останалите разпитани свидетели са заявили, че не са им известни конфликти между страните за времето до края на 2019 г., както и че същите са се намирали в добри роднински взаимоотношения. Свидетелят Н., за когото не са налице данни да е заинтересован от изхода на спора, е заявил в показанията си, че до 2019 г. е виждал ищеца по няколко пъти в годината – виждал го е да влиза в мазето, прилежащо към имота, да оставя свои вещи там, както и да се качва с асансьора нагоре в блока. Свидетелят В. пък е заявила в показанията си, че Ж. М. ѝ е споделила, че ищецът има дял от имота, че е ходел на гости със семейството си, че ответницата е приемала и е готвела за всички, в т.ч. и за децата на ищеца, както и че е споделила за претенциите на ищеца за имота, както и опасенията си, че ще имат проблеми с него. Свидетелят В. е посочила, че както Ж. М., така и тя са знаели, че ищецът има дял от апартамента, като предположенията на В., че апартаментът е на ответниците, произтичат от обстоятелството, че ответницата се е грижила за родителите на съпруга си, както и за самия имот.

По отношение на доводите на ответниците, че са правили ремонти на покрива на етажната собственост, тъй като апартаментът се намирал на последен етаж и че е сменена дограмата, съдът не приема, от една страна, че тези действия манифестират намерение за своеене, а от друга страна няма данни кога същите са били извършвани. Следва да се посочи също, че плащането на консумативните разходи и на разходите за общите части на етажната собственост от ответниците е свързано с осъществяването от тях фактическо ползване на апартамента. Затова от факта на извършените плащания също не може да се направи извод, че е установено владение върху целия апартамент от страна на ответниците.

В обобщение на изложеното и въз основа на всички събрани по делото доказателства, анализирани поотделно и в съвкупност, съдът намира, че ответниците ясно са демонстрирали намерението си да владеят идеалната част на ищеца през 2019 г., след като последният им е отказал да им прехвърли същата. Следователно и към момента на предявяване на иска през 2023 г., когато давността е прекъснала, не е изтекъл давностният срок по чл. 79, ал. 1 ЗС и ответниците не са придобили същата по давност.

Предявеният иск по чл. 108 ЗС следва да бъде уважен за 1/3 ид.ч. и да бъде отхвърлен за разликата до пълния предявен размер от 7/18 ид.ч. (или за 1/18 ид.ч.) по изложените по-напред съображения.

По въпроса за предаване на владението е налице задължителна съдебна практика (Тълкувателно решение № 3/2020 г. на ВКС, ОСГК), с оглед което в тази част искът също следва да бъде съответно уважен за 1/3 ид.ч.

Искането по чл. 537, ал. 2 ГПК също следва да бъде удовлетворено, като доколкото е установено от материалите по делото за съставянето на констативния нотариален акт, че същият касае процесната 1/3 ид.ч. от апартамента, то и актът следва да бъде изцяло отменен.

По разноските:

С оглед изхода от спора право на разноски на основание чл. 78, ал. 1 и ал. 3 ГПК имат и двете страни.

Съгласно представения по делото списък по чл. 80 ГПК ищецът претендира разноски за държавна такса и за адвокатско възнаграждение в размер на сумата 4500 лева, заплатено по банков път, за което в производството са представени доказателства. Ответниците своевременно са заявили възражение по чл. 78, ал. 5 ГПК за прекомерност на разноските за адвокатски хонорар, заплатени от ищеца. Съдът, при съобразяване на конкретната фактическа и правна сложност на спора, оценката на имущественото право, предмет на спора, срочното разглеждане и приключване на делото пред първата инстанция с проведено само едно открито съдебно заседание, разпоредбите на Наредба № 1/2004 г. за минималните размери на адвокатските възнаграждения, макар последната да не е задължителна за съда и не на последно място заплатените от ответниците разноски за адвокатско възнаграждение, намира това възражение за основателно, като приема, че тези разноски следва да бъдат намалени до сумата 3600 лева.

В полза на ищеца, съобразно изхода от спора следва да се присъди сумата в размер на **3241,43 лева**.

Ответниците са направили разноски за адвокатско възнаграждение в размер на сумата 3680 лева, заплатени по банков път на процесуалния им представител съобразно договореното в представения по делото договор за правна защита и съдействие. Съобразно изхода от спора в полза на ответниците се следва сумата **525,71 лева**.

Така мотивиран, съдът

РЕШИ:

ПРИЗНАВА ЗА УСТАНОВЕНО по предявения от Ц. Н. М., ЕГН *****, със съдебен адрес: [*****], срещу Ж. М. М., ЕГН ***** и Е. И. М., ЕГН *****, със съдебен адрес: [*****] иск с правно основание **чл. 108 ЗС**, че Ц. Н. М. е собственик на 1/3 (една трета) идеална част от [*****] с идентификатор [*****], находящ се [*****], със застроена площ 88,56 кв.м., състоящ се от две стаи, дневна, кухня и обслужващи помещения, при съседни по документ за собственост: изток – [*****], запад – разделна стена с [*****], север – [*****], отгоре – покрив, отдолу – [*****], и при съседни самостоятелни обекти съгласно скица с идентификатори: на същия етаж: [*****], [*****], под обекта [*****], над обекта - няма, заедно с толкова идеални части от [*****], с полезна площ 4.59 кв.м., при съседни изток – коридор, запад, север – мазе, [*****], заедно толкова идеални части от 0,860 % ид. ч. от общите части на сградата и от правото на строеж върху мястото държавна земя, върху което сградата е построена, и **ОСЪЖДА** Ж. М. М., ЕГН *****, и Е. И. М., ЕГН *****, **ДА ПРЕДАДАТ** на Ц. Н. М., ЕГН *****, **владението** върху 1/3 идеална част от посочения имот, като **ОТХВЪРЛЯ** предявения иск за разликата над уважения до пълния предявен размер от 7/18 идеални части (за 1/18 идеална част) от същия имот.

ОТМЕНЯ на основание чл. 537, ал. 2 ГПК по искане на Ц. Н. М., ЕГН *****, със съдебен адрес: [*****], нотариален акт за собственост на основание давностно владение и наследство [*****] на нотариус И.Д., рег. № [*****] в Регистъра на Нотариалната камара, вписан в Служба по вписванията с вх.рег.№ [*****], акт №[*****], [*****], [*****], с който Ж. М. М., ЕГН *****, и Е. И. М., ЕГН *****, са признати за собственици на 1/3 идеална част от [*****] с идентификатор [*****], находящ се [*****], със застроена площ 88,56 кв.м., състоящ

се от две стаи, дневна, кухня и обслужващи помещения, при съседни по документ за собственост: изток – [*****], запад – разделна стена с [*****], север – [*****], отгоре – покрив, отдолу – [*****], и при съседни самостоятелни обекти съгласно скица с посочени идентификатори: на същия етаж: [*****], [*****], под обекта [*****], над обекта - няма, заедно с [*****], с полезна площ 4.59 кв.м., при съседни изток – коридор, запад, север – мазе, [*****], заедно с 0,860 % ид. ч. от общите части на сградата и от правото на строеж върху мястото държавна земя, върху което сградата е построена.

ОСЪЖДА Ж. М. М., ЕГН [*****] и Е. И. М., ЕГН [*****], със съдебен адрес: [*****] да заплатят на Ц. Н. М., ЕГН [*****], със съдебен адрес: [*****], на основание чл. 78, ал. 1 ГПК сумата от **3241,43 лева** – разноси за първоинстанционното производство.

ОСЪЖДА Ц. Н. М., ЕГН [*****], със съдебен адрес: [*****] да заплати на Ж. М. М., ЕГН [*****] и Е. И. М., ЕГН [*****], със съдебен адрес: [*****], сумата **525,71 лева** - разноси за първоинстанционното производство.

Решението подлежи на обжалване пред Софийски градски съд в двуседмичен срок от връчване на препис на страните чрез процесуалните им представители.

Съдия при Софийски районен съд: _____