

РЕШЕНИЕ

№ 1458

гр. Пловдив, 21.11.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – ПЛОВДИВ, IX СЪСТАВ, в публично заседание на двадесети октомври през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Николинка Г. Цветкова

Членове: Фаня Т. Рабчева Калчишкова
Елена З. Калпачка

при участието на секретаря Пенка В. Георгиева
като разгледа докладваното от Елена З. Калпачка Въззивно гражданско дело
№ 20225300501437 по описа за 2022 година

Производство по реда на чл. 258 и сл. от ГПК.

Производството е образувано по въззивна жалба на А. И. М., С. И. М. и Б. З. Д., чрез адв. С. Н., срещу решение № 260034/07.01.2022 г. по гр.дело № 3469 по описа на РС Пловдив за 2020 г.

С обжалваното решение № 260334/07.01.2022 г. по гр.дело № 3469 по описа на РС Пловдив за 2020 г., съдът признава за установено, на осн. чл.108 ЗС, по отношение на А. И. М., С. И. М. и Б. З. Д., тримата от гр. Р., че ищецът И. А. М., гр. Р., е собственик на осн. договор за покупко-продажба на недвижим имот - частна общинска собственост № 13 от 04.2018 г. на поземлен имот № 501.* с площ 381 кв.м., относно който е отреден УПИ ХХІХ – 918,258*, в кв. 125, по рег. план на гр. Раковски с административен адрес ул. Река Камчия № 1, при граници: север имот № 501.* - улица, изток имот № 501.258* - двор, юг - имот 501.2582 и запад имоти № 501.966* и № 501.964*, ведно с построената в него двуетажна масивна жилищна сграда с № 501.2580.* като осъжда ответниците А. И. М., С. И. М. и Б. З. Д. да предадат, на осн. чл.108 ЗС, на ищеца И. А. М. владението на гореописания недвижим имот, както и да му заплатят, на осн. чл.78, ал.1 ГПК, сумата 679,50 лв., представляваща деловодни разноски.

Недоволни от решението жалбоподателите го обжалват изцяло, като излагат съображения, че са налице сериозни противоречия в мотивите на решението, по отношение на обстоятелството дали ответника Д. не е вложила лични средства в строежа на имота. Твърдят, че от събраните по делото доказателства е установено, че ответника Д. е участвала с лични средства и труд в построяването на общ дом с ищеца, в който да живеят с техните деца и да стане тяхна обща собственост, като презумпцията е, че след като двама души са живели заедно и са участвали с труд и материали в построяването на сградата, то те са придобили правото на собственост върху постройката в равни квоти, като именно това се установява по делото и изключва приложението на чл. 92 от ЗС, като от това следва извода, че двамата са придобили по давност собствеността върху една втора идеална част от къщата. Моли за отмяна на решението и постановяване на друго, с което да се отхвърлят предявените искове, както и за присъждане на разноски.

В писмен отговор на въззивната жалба въззиваемият М., чрез процесуалния си представител адв. И., заявява, че жалбата е неоснователна, а обжалваното решение правилно и законосъобразно. Излага съображения, че районният съд е установил правилно действителната фактическа обстановка по делото и е постановил освен законосъобразно и справедливо решение. Моли да бъде потвърдено обжалваното решение. Претендира разноски във въззивното производство.

Въззивната жалба е подадена в срок, от страна, която има право и интерес да обжалва и срещу подлежащ на обжалване съдебен акт, поради което се явява процесуално допустима.

Съгласно разпоредбата на чл. 269 ГПК въззивният съд се произнася служебно по валидността на решението, а по допустимостта - в обжалваната му част, като по останалите въпроси е ограничен от посоченото в жалбата.

Настоящият съдебен състав приема, че обжалваното първоинстанционно решение е валидно и допустимо. Предвид горното и на основание чл. 269, изр. 2 от ГПК следва да бъде проверена правилността на решението, като съдът се произнесе по правния спор между страните.

Пред районния е предявен иск от И. А. М. с правно основание чл. 108 от ЗС, като твърди, че е собственик на осн. договор за покупко-продажба на недвижим имот - частна общинска собственост № 13 от 04.04.2018 г. на поземлен имот № 501.25* с площ 381 кв.м., относно който е отреден УПИ ХХІХ – 918,2580, в кв. 125, по рег. план на гр. Р. с административен адрес ул. **** № 1, ведно с построената в него двуетажна масивна жилищна сграда с № 501.2580* и моли, след като бъде признат за собственик на описания имот да бъдат осъдени ответниците А. И. М., С. И. М. и Б. З. Д. да му предадат владението върху него, тъй като са му го отнели с непристойни действия и по некоректен начин.

Ответниците правят възражение, че ответникът Б. З. Д. е съсобственик на ½ идеална част от сградата, която тя и ищецът построили с общи усилия и средства, за да бъде дом на тях и двете им деца, като прави възражение за придобий.ето и по давност за периода от 1994 до 2019 г.

Пред районен съд са събрани писмени доказателства – договор за покупко-продажба на имот общинска собственост № 13/04.04.2018 г., констативен нотариален акт за собственост на недвижим имот № 144, том 3, нот.дело № 477/2019 г. от 20.12.2019 г. на нотариус И. И., № 230 на НК, скица и данъчна оценка на имота, удостоверение за търпимост на сградата, покана към ответниците за предаване на владението върху имота, акт за сключен граждански брак между ответниците А. и С. М.и, актове за раждане на ответника М., и на децата им И. и Б., както и на Р. М., дъщеря на ищеца и ответника Д., разпитани са свидетели за обстоятелството как и кога е построена къщата, с какви средства.

Пред въззивната инстанция са допуснати, на осн. чл. 266, ал. 3 от ГПК, свидетелски показания за същите обстоятелства, за които са събрани гласни доказателства и пред районния съд, прието е нововъзникнало писмено доказателство – служебна бележка, издадена от Военно окръжие Пловдив, от която е видно, че ищецът е бил на наборна военна служба от 26.03.1991 г. до 22.09.1992 г., за опровергаване на твърденията, че по време на строежа на къщата ищецът е отбивал редовна военна служба.

Безспорно се установява от събраните пред районен съд писмени доказателства, като страните не спорят по отношение на установените от районния съд факти, че с договор № 13/04.04.2018 г. за продажба на недвижим имот, частна общинска собственост, ищецът М. е закупил на търг правото на собственост върху поземлен имот № 501.25* с площ 381 кв.м., за който е образуван УПИ ХХІХ, в кв. 125, отреден за жилищно строителство, по рег. план на гр. Р., при посочени в договора граници. Безспорно е, че с приетия по делото нотариален акт за собственост на недвижим имот № 144, том 3, нот.дело № 477/2019 г. от 20.12.2019 г. на нотариус И. И., № 230 на НК, нотариусът е удостоверил в полза на ищеца собствеността върху построената в така закупения имот сграда, на основание представени писмени документи, поради покупко-продажба на общински недвижим имот и извършено в имота строителство. Безспорен между страните е и установения от районния съд факт, че имотът се владее изцяло от ответниците А. И. М., С. И. М. и Б. З. Д.. Спорен между страните е въпросът дали къщата е построена от ищеца и ответника Б. Д. общо, като всеки от тях е участвал в построяването и с лични средства и труд и дали ответника Д. е станала собственик на една втора идеална част от построената в имота къща, по силата на осъществено от нея, заедно с ищеца М., давностно владение.

Ищецът се легитимира като собственик на сградата с констативен нотариален

акт, издаден на основание писмени доказателства – представените и пред районен съд договор за покупко-продажба на общински имот, удостоверение за търпимост на сградата, данъчна оценка и скица на имота, от които е направен извод, че ищецът е придобил имота чрез извършена покупко-продажба на поземления имот и извършено в него строителство.

Според ТР № 11/12г. на ОСГК нотариалният акт, с който се признава право на собственост върху недвижим имот по реда на чл. 587 ГПК не се ползва с материална доказателствена сила по чл. 179, ал. 1 ГПК, относно констатацията на нотариуса за принадлежността на правото на собственост, тъй като такава е присъща на официалните свидетелстващи документи за факти. При оспорване на признатото с акта право на собственост тежестта на доказване се носи от оспорващата страна, без да намира приложение редът на чл. 193 ГПК. Установено по делото е, че общинският парцел, на който е била построена къщата, е бил закупен от ищеца, въззиваем в настоящото производство, много след построяване на сградата. Не се доказва по делото за построяване на сградата да е имало издадени строително разрешение и отстъпено право на строеж, поради което не е оборена законовата презумпция на чл. 92 ЗС и построената сграда е станала собственост на собственика на терена, а именно на Община Раковски, по приращение. С договора за покупко-продажба на общински имот частна собственост, ищецът е придобил само парцела, като сградата не фигурира в договора, съответно за нея не е заплатена цена и правото на собственост върху построената в имота сграда не е част от закупените права на собственост.

Съгласно чл. 79 от ЗС правото на собственост по давност върху недвижим имот се придобива с непрекъснато владение в продължение на 10 години, когато не е налице добросъвестно владение, както е в процесния случай. Фактическият състав на придобивната давност включва два елемента – владение на имота и изтичане на определен срок, като владението включва обективен елемент – упражняване на фактическата власт и субективен – намерение за своене на вещта. При преценката дали е установено владение следва да се прецени доколко е било непрекъснато, спокойно и явно, несъмнително и упражнявано в предвидения в закона срок.

Съгласно установената практика на ВКС, когато две или повече лица владеят съвместно един недвижим имот, върху този имот е установено съвладение, респективно тези лица са съвладельци и по отношение на тях на общо основание важи презумпцията по чл. 69 ЗС, според която се предполага, че всеки от тях държи вещта като своя, докато не се докаже, че я държи за друго. Съгласно мотивите на Тълкувателно решение № 1 от 06.08.2012 г. по тълк. д. № 1 / 2012 г. на Върховен касационен съд, ОСГК, в разпоредбата на чл. 68 ЗС се съдържат определения за владението и държането. Владението е упражняване на фактическа власт върху вещ, която владелецът държи, лично или чрез друго, 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. Съдът е длъжен да я приложи точно и еднакво спрямо всички лица и случаи, за които се отнася. Тя го задължава да приеме, че щом като е доказан фактът от хипотезата, то съществува и не се нуждае от доказване и предполагаемият факт. При нея, както и при всички оборими законни презумпции, доказателствената тежест се размества и страната, която я оспорва, трябва да я обори.

В конкретния случай от разпитаните по делото свидетели се установява, че къщата е била строена за дом на ищеца и ответника Д., в която да живеят със своите деца. Те заедно се нанасят в къщата и заедно живеят там с двете си деца, заедно владеят имота, като след сключване на брак на сина им ответника М., той и ответника М. заживяват на втория етаж на жилищната сграда, по съгласие на страните. За да приеме, че искът е изцяло основателен районния съд приема, че сградата е строена единствено със средства на ищеца М. и такива, дадени му от неговата майка, като не е доказано участието на ответника Д. в построяването на сградата със собствени средства. По този начин съдът приема, че това, че ответникът Д. живее в къщата от построяването и, заедно с ищеца, са търпими действия, тъй като е допусната от него, а не владее за себе си сградата, заедно с ищеца. Този извод, според въззивната инстанция, не кореспондира със събраните по делото доказателства, обсъдени в тяхната съвкупност. Действително, свидетелите доведени от ищеца – въззиваем в настоящото производство, Р. М. и А. Ш. заявяват, че къщата е строена с помощта на майката на ищеца, която е давала средства за построяването и. Тези показания не са достатъчни да оборят презумпцията на чл. 69 ЗС, което е в доказателствена тежест а ищеца. Това, че не са доказани конкретни средства, които жалбоподателката Д. да е вложила в построяването на сградата не оборва презумпцията, че е владяла жилището за себе си, заедно с ищеца М.. Свидетелите Л. и М. заявяват, че къщата ищецът М. и

ответникът Д. са построили заедно, с помощта на приятели и роднини, както и с финансовата помощ на майката на ищеца, като винаги са били заедно и са постигнали заедно построяването на дом за семейството си. Свидетелката М., чиито показания са най-конкретни относно начина на построяване на къщата и намерението на страните, съдът кредитира, независимо от роднинската връзка с ищеца, като негова сестра, доколкото са дадени под страх от наказателна отговорност, последователни са, кореспондират с приетите по делото писмени доказателства и свидетелските показания на свидетеля Л., логични и безпротиворечиви са. Свидетелят М. заявява, че къщата е строена с общи средства от брат и снaha и, които заедно строили сградата, с финансовата помощ на нейните родители, като майка и давала парите на снaha си, ответника Б. Д., а тя с тях плащала на майсторите, за да имат дом, където да живеят с децата си. Показанията и не противоречат и на свидетелските показания на останалите доведени от ищеца свидетели, според които ищецът се е нанесъл в дома им заедно с жена си и двете си деца, но къщата е била изградена със средства на ищеца и неговата майка. Влагането на лични средства и труд на ответника Д. в построяването на къщата съвместно с ищеца е индиция за намерението за своеене на ответника, но липсата на конкретни доказателства за размера на средствата и труда, с които ответникът Д. е участвала в строителството на сградата не доказва недвусмислено, че не е налице съвладение върху нея от живеещите на съпругески начала страни и не оборва по категоричен начин законовата презумпция за това, че е държала имота за себе си. Поради така събраните доказателства съдът счита, че не е оборена по категоричен и несъмнен начин презумпцията на чл. 69 от ЗС от страна на ищеца М.. От събраните по делото доказателства не се установява по категоричен начин ответникът Д. да е била допусната от ищеца да обитава къщата, заедно с децата им, а напротив, установява се, че счита къщата за свой дом, построена заедно с ищеца, като при изграждането и нанасянето в къщата страните М. и Д. са установили съвладение върху жилищната сграда.

Така къщата се е ползвала от построяването и до преди около четири години, до когато, според свидетелските показания, страните живели на съпругески начала, а според ищеца бил отстранен от къщата декември 2018 г. Или страните са владели имота за период много по-дълъг, от посочения в разпоредбата на чл. 79 ЗС, като следва да се вземе предвид, че е владян общински имот, за който разпоредбата на чл. 86 ЗС, в редакцията и от ДВ бр.31 от 17.04.1990 г., изключва придобиването по давност на вещ, която е държавна или общинска собственост. С изменението на чл. 86 от ДВ бр.33 от 1996 г., в сила от 01.06.1996 г., давността е изключена като придобивен способ само за вещите, които са публична държавна или общинска собственост. Следователно за вещите частна държавна или общинска собственост, които са завладени преди влизане в сила на изменението на чл. 86 ЗС от ДВ бр.33 от 1996 г., каквато е процесната сграда, давностният срок започва да тече от 01.06.1996 г. На 31.05.2006 г. обаче

течението на давностния срок е спряно с § 1 ДР ЗС за срок от седем месеца, като с последващите изменения на правната норма спирането течението на давностния срок е продължавано периодично със законодателни изменения, до декември 2022 г. С Решение № 3 от 24.02.2022 г. по конституционно дело № 16/2021 г., Конституционният съд на РБ обявява за противоконституционни разпоредбите на § 1, ал. 1 от Закона за допълнение на Закона за собствеността (обн., ДВ, бр. 46 от 2006 г., посл. доп., ДВ, бр. 18 от 2020 г.) и на § 2 от Заключителните разпоредби на Закона за изменение на Закона за собствеността (обн., ДВ, бр. 7 от 2018 г.), поради което и с влизане в сила на решението на КС жалбоподателят и въззиваемия М. са придобили правото на собственост върху построената от тях жилищна сграда върху имот, частна общинска собственост, без отстъпено право на строеж. Съгласно ТР № 4/12 г. на ОСГК на ВКС позоваването на придобивната давност може да стане чрез предявяване на иск за собственост, възражение срещу предявен иск за собственост или снабдяване с констативен нотариален акт по чл. 587 ГПК, като позоваването не е елемент от фактическия състав на придобивното основание по чл. 79 ЗС, а процесуално средство за защита на материалноправните последици на давността. С позоваването на придобивна давност върху една втора идеална част от процесната сграда и доказване на необходимите елементи от фактическия състав на това придобивно основание – владение върху имота за повече от десет години от жалбоподателката Д., успешно се оборва доказателствената сила на представения по делото констативен нотариален акт, като се доказва, че по отношение на нея е възникнало правото на собственост върху една втора от жилищната сграда, поради осъществено съвладение, заедно с въззиваемия.

Поради това настоящия състав счита неправилен извода на първоинстанционния съд, че въззиваемия М. е придобил изцяло собствеността върху закупения от него общински имот и построената в имота сграда. Ето защо, доколкото жалбоподателят доказва правото си на собственост върху една втора идеална част от процесната сграда, по силата на изтекла придобивна давност, то предявените искове се явяват основателни за парцела и една втора идеална част от сградата, като по отношение на останалата една втора идеална част от сградата, поради основателното възражение на жалбоподателката Д. за придобиването и от нея по давност, искът е неоснователен и следва да бъде отхвърлен. Искът следва да бъде отхвърлен и по отношение на жалбоподателите М.и, доколкото се установи, че ползват имота със съгласието на собственика – жалбоподателката Д., която ги е допуснала в него.

По отношение на парцела, както и на една втора идеална част от сградата исковете следва да бъдат уважени, както в установителната си част, така и в осъдителната. С Тълкувателно решение № 3 от 05.01.2022 г. по тълк. д. № 3/2020 г. на ОСГК на ВКС приема, че при иск по чл. 108 ЗС, предявен от съсобственик срещу друг съсобственик за идеална част от съсобствен недвижим имот, съдът може да уважи

искането за предаване владението върху претендираната идеална част, когато ответникът е установил фактическа власт върху имота, надхвърляща правата му и с това е нарушил владението на ищеца. Тъй като по отношение на това, че въззиваемия не владее имота, а той е във владение на жалбоподателите, няма спор между страните, като правото му на собственост е установено по делото с представените писмени доказателства, то решението, в частта, в която са осъдени жалбоподателите, на основание чл.108 ЗС, да предадат на ищите владението върху УПИ и една втора идеална част от построената в него сграда е основателен, като решението, с което е уважен, следва да бъде потвърдено като правилно.

С оглед изхода на делото и на основание чл. 78, ал. 1 от ГПК на жалбоподателя следва да се присъдят направените разноски във въззивното производство, съответно на уважената част от жалбата, а на въззиваемия, на осн. чл. 78, ал. 3 от ГПК, съответно на отхвърлената част от нея. Във въззивното производство от жалбоподателите е представено доказателство за заплатена държавна такса за възивно обжалване, като доказателства за направени други разноски не са направени, а въззиваемия не представя доказателства за заплащане на уговорените адвокатски възнаграждения във въззивната инстанция, като процесуалния му представител заявява, че няма претенции за заплащане на разноски във въззивната инстанция. В първоинстанционното производство от ответниците са представени пълномощни, в които са инкорпорирани разписки за заплатени адвокатски възнаграждения за процесуално представителство по 500 лв. всяка от страните. Доколкото са уважени частично исковете, с оглед материалния интерес, на жалбоподателите се дължи заплащане на по 178,53 лв., или общо 535,59 лв. и сумата от 12,37 лв., или общо 547,96 лв.

На ищеца в първоинстанционното производство се дължат разноски, съобразно уважената част от иска, съобразно материалния интерес така определените разноски са 436,87 лв., като са присъдени такива в размер на 679,50 лв., като решението в тази част следва да бъде отменено за сумата над 436,87 лв.

На основание чл. 280, ал. 3, т. 1 от ГПК настоящото решение подлежи на обжалване с касационна жалба в едномесечния срок по чл. 283 от ГПК пред Върховен касационен съд при наличие на предпоставките за допускане до касационно обжалване по чл. 280, ал. 1 и ал. 2 от ГПК.

Водим от гореизложеното и на основание чл. 271 ал. 1 от ГПК, Пловдивският окръжен съд

РЕШИ:

ОТМЕНЯ Решение № 260034 от 07.01.2022 г. постановено по гр.д. № 3469/2020 г. по описа на РС – Пловдив, X граждански състав, в частта, в която признава за

установено, на осн. чл.108 ЗС, по отношение на А. И. М., ЕГН *****, С. И. М., ЕГН ***** и Б. З. Д., ЕГН *****, всички от гр. Р., ул. „Р***“, че ищецът И. А. М., ЕГН *****, от гр. Р., ул. „***“, е собственик на една втора идеална част от двуетажна масивна жилищна сграда с № 501.2580.*, построена в поземлен имот № 501.258* с площ 381 кв.м., за който е отреден УПИ ХХІХ – 918,2580, в кв. 125, по рег. план на гр. Р. с административен адрес ул. ***, при граници: север имот № 501.968* - улица, изток имот № 501.258* - двор, юг - имот 501.258* и запад имоти № 501.966* и № 501.964*, и осъжда ответниците А. И. М., С. И. М. и Б. З. Д. да предадат, на осн. чл.108 ЗС, на ищеца И. А. М. владението на гореописания недвижим имот, както и да му заплатят, на осн. чл.78, ал.1 ГПК, направените по делото деловодни разноски в частта над сумата от 436,87 лв. до 679,50 лв., като вместо това ПОСТАНОВЯВА:

ОТХВЪРЛЯ предявения от И. А. М., ЕГН *****, от гр. Р., ул. „***“, срещу А. И. М., ЕГН *****, С. И. М., ЕГН ***** и Б. З. Д., ЕГН *****, всички от гр. Р., ул. „***“ № *, иск с правно основание чл. 108 ЗС, за признаване за установено и предаване на владението върху една втора идеална част от двуетажна масивна жилищна сграда – къща, многофамилна с № 501.2580*, със застроена площ от 102 кв.м, построена в поземлен имот № 501.258* с площ 381 кв.м., за който е отреден УПИ ХХІХ – 918.2580, в кв. 125 по рег. план на гр. Р*****, с административен адрес ул. *****, при граници на имота: имот № 501.968* - улица, имот № 501.258* – двор на общ. Р., имот 501.258* – двор на общ. Раковски, имот № 501.96* – улица на общ. Раковски и имот № 501.964* – улица на общ. Раковски.

ПОТВЪРЖДАВА Решение № 260034 от 07.01.2022 г. постановено по гр.д. № 3469/2020 г. по описа на РС – Пловдив, Х граждански състав, в останалата част.

ОСЪЖДА И. А. М., ЕГН *****, от гр. Р., ул. „***“, да заплати на А. И. М., ЕГН *****, С. И. М., ЕГН ***** и Б. З. Д., ЕГН *****, всички от гр. Р., ул. „***“ № *, общо сумата от 547,96 лв. (петстотин четиридесет и седем лева и деветдесет и шест стотинки) направени в производството пред въззивния и първоинстанционен съд разноски, на осн. чл. 78, ал. 1 от ГПК.

РЕШЕНИЕТО подлежи на касационно обжалване в едномесечен срок от връчването му на страните, при наличието на предпоставките по чл. 280, ал. 1 и ал. 2 от ГПК.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____