

# РЕШЕНИЕ

№ 317

гр. Перник, 11.04.2024 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**РАЙОНЕН СЪД – ПЕРНИК, I ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ**, в публично заседание на двадесет и първи март през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: Ивайло Юл. Колев

при участието на секретаря Лили В. Асенова Добрева  
като разгледа докладваното от Ивайло Юл. Колев Гражданско дело №  
202317\*\*\*\*\*2941 по описа за 2023 година

Производството е образувано по искова молба на Д. Б. Д., ЕГН \*\*\*\*\*,  
\*\*\*\*\* срещу К. И. А., ЕГН \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*. Ищецът твърди, че с нотариален  
акт \*\*\*\*\*, том III, \*\*\*\*\* за покупко-продажба на недвижим имот,  
поправен с н.а. \*\*\*\*\* закупил от \*\*\*\*\* си В. И. А. ½ ид.ч. от \*\*\*\*\*  
представляващо дворно място с площ от 631 кв.м., а по скица 724 кв.м. по плана за  
регулация и застрояване на \*\*\*\*\* О., \*\*\*\*\* одобрен със Заповеди  
\*\*\*\*\*02.03.\*\*\*\*\*г. и \*\*\*\*\*20.01.2017г. находящо се в село \*\*\*\*\* О.,  
\*\*\*\*\* (Имота), ведно построената в имота жилищна сграда със  
застроена площ от 72 кв.м. състояща се от приземен сутеренен етаж и етаж (Сградата)  
при граници на имота - \*\*\*\*\*

С покупко-продажба, обективизирана в нотариален акт \*\*\*\*\* закупил от  
\*\*\*\*\* си В. И. А. недвижимата вещ **Масивен Гараж** с площ от 23 кв.м. построен в  
\*\*\*\*\* представляващо дворно място с площ от 631 кв.м., а по скица 724 кв.м. по  
плана за регулация и застрояване на \*\*\*\*\* О., \*\*\*\*\* одобрен със Заповеди  
\*\*\*\*\*02.03.\*\*\*\*\*г. и \*\*\*\*\*20.01.2017г. находящо се в село \*\*\*\*\* О.,  
\*\*\*\*\* (Гаража), при граници на имота - \*\*\*\*\*

Твърди, че ответникът е собственик на \*\*\*\*\* и е съсед на имота, който  
закупил. Твърди, че ответникът владее без правно основание собствения му имот -  
**масивен гараж**, молба като използва същия както и дворното място като кошара  
където и до настоящия момент отглежда кози.

Твърди, че с писмена покана от \*\*\*\*\*г. залепена на гаража на ответника,  
която същия взел, е поканил К. И. А. да уредят отношенията си по отношение на  
незаконно владения от него части от собствения му недвижим имот, но ответникът  
към настоящия момент, отказва комуникация.

С оглед на изложеното ищецът моли съда да постанови решение, с което:

1. Да бъде **признат за собственик** на Масивен Гараж с площ от 23кв.м.

построен в \*\*\*\*\*, представляващо дворно място с площ от 631 кв.м. а по скица 724 кв.м. по плана за регулация и застрояване на \*\*\*\*\* О., \*\*\*\*\* одобрен със Заповеди \*\*\*\*\*02.03.\*\*\*\*\*г. и \*\*\*\*\*20.01.2017г. находящо се в село \*\*\*\*\* О., \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, при граници на имота - \*\*\*\*\* спрямо К. И. А., както и ответникът да **бъде осъден да му предаде владението** върху него;

2. Да бъде **осъден** К. И. А. да му заплати обезщетение за периода от \*\*\*\*\* до завеждането на исковата молба (\*\*\*\*\*), в общ размер на 12000,00 лева, представляваща пропуснати ползи в размер на пазарен наем на масивен гараж с площ от 23 кв.м. построен в \*\*\*\*\*, представляващо дворно място с площ от 631 кв.м., а по скица 724 кв.м. по плана за регулация и застрояване на \*\*\*\*\* О., \*\*\*\*\* одобрен със Заповеди \*\*\*\*\*02.03.\*\*\*\*\*г. и \*\*\*\*\*20.01.2017г. находящо се в село \*\*\*\*\* О., \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, при граници на имота - \*\*\*\*\*), \*\*\*\*\*, ведно със законната лихва от завеждането на иска до окончателното плащане на исковата сума.

3. Да бъде **осъден** К. И. А. да му заплати сума в размер на 6177,98 лева, представляваща обезщетение за забава в размер на законната лихва върху сумата от 12000,00 лева от момента от който е лишен от ползването на гаража до завеждането на иска (\*\*\*\*\* г. – \*\*\*\*\*)

4. Да бъде **признат** за собственик по отношение на ответника на \*\*\*\*\* представляващо дворно място с площ от 631 кв.м. а по скица 724 кв.м. по плана за регулация и застрояване на \*\*\*\*\* О., \*\*\*\*\* одобрен със Заповеди \*\*\*\*\*02.03.\*\*\*\*\*г. и \*\*\*\*\*20.01.2017г. находящо се в село \*\*\*\*\* О., \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, при граници на имота - \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*

5. Да бъде **осъден** ответника да прекрати неоснователните си действия, които му пречат да упражнява правото си на собственост върху собствения му имот като разруши незаконната постройка изградена в имота използвана като \*\*\*\*\*, в който ответникът отглежда кокошки.

Претендира разноски.

В законоустановения срок е депозиран писмен отговор, с който искът за признаване на ищеца за собственик на Масивен гараж и осъждането на ответника да му го предаде се оспорва като неоснователен. Признава родствената връзка с ищеца, както и че същият е закупил идеална част от Имота и построената в него Сграда през \*\*\*\*\*, като подчертава, че Гаража не е предмет на тази сделка. Твърди, че към датата на сделката, обективирана в с нотариален акт \*\*\*\*\*, том III, \*\*\*\*\* за покупко-продажба на недвижим имот, поправен с н.а. \*\*\*\*\* Имота е съсобствен между В. А. (\*\*\*\*\* на ищеца) и Р.А. (\*\*\* на ищеца) и двете негови \*\*\*\*\*, като въпреки неспазването на чл. 33, ал. 2 ЗД, Р.А. не е упражнила правата си спрямо ищеца за изкупуване.

Твърди, че Имота, ведно с построената в него паянтова едноетажна жилищна сграда е прехвърлен с нотариален акт за прехвърляне на недвижим имот срещу задължението за гледане и издръжка \*\*\*\*\* г. от С. В. К. на \*\*\*\*\* си В. А. и Р.А., които са го придобили при равни квоти по ½ всяка една от тях.

Твърди, че с нотариален акт за покупко – \*\*\*\*\* от \*\*\*\*\* г. Р.А. продава на В. А. ½ от построената в Имота паянтова едноетажна жилищна сграда.

Ответникът твърди, че по възлагане на Р.А. през \*\*\*\*\* г. **е построил лично Гаража** в южната част на Имота, като средствата частично били осигурени от Р.А. (582,50 лева), а той вложил разходи за материали и труд в размер на 5143,00 лева.

Общата стойност за изграждането му възлизала на 5725,50 лева. Гаражът бил изграден със съгласието на В. А.. Твърди, че вложените от него средства за изграждането на Гаража (по договорка със собствениците на Имота) следвало да бъдат компенсирани с ползването му – по 25,00 лева на месец, като до предявяване на иска били изтекли 139 месеца (от \*\*\*\*\* г.), поради което сумата, която му е възстановена чрез ползването била 3475,00 лева и **оставало задължение в размер на 1668,00 лева.**

Твърди, че единствен собственик на Гаража е Р.А. и той го ползва по силата на (устна уговорка) споразумението си с нея от \*\*\*\*\* г., като демонстрира владение от името на Р.А. спрямо ищеца и неговата \*\*\*\*\* от тази дата и до настоящия момент, поради което  $\frac{1}{2}$  от Гаража е придобит по приращание и  $\frac{1}{2}$  по давност от Р.А., а след това  $\frac{1}{2}$  идеална част от Имота и приращенията му били дарени, поради което той е изключителен собственик на Гаража.

В условията на евентуалност поддържа, че с оглед твърдението му, че е владял Гаража от построяването му, то е станал негов собственик на основание давностно владение, като придобивен правопораждащ способ.

Твърди, че В. А. се снабдила с нотариален акт по обстоятелствена проверка \*\*\*\*\* на нот. Р. М., с който е призната за собственик на Гаража. Твърди, че данните при издаване на този НА са изопачени и неправилно е прието, че Гаража е изграден през \*\*\*\*\*, което било установимо от вложените материали, които се произвеждат значително по – късно във времето.

Твърди, че повод спорове, свързани с Гаража било образувано и производство по сигнал на В. А., но разследващият прокурор отказал да образува досъдебно такова.

Твърди, че нотариален акт за дарение на недвижим имот \*\*\*\*\* от 11.07.2023 г. на нот. Р. М., Р.А. му дарила  $\frac{1}{2}$  ид. ч. от \*\*\*\*\* представляващо дворно място с площ от 631 кв.м., а по скица 724 кв.м. по плана за регулация и застрояване на \*\*\*\*\* О., \*\*\*\*\* одобрен със Заповеди \*\*\*\*\*02.03.\*\*\*\*\*г. и \*\*\*\*\*20.01.2017г. находящо се в село \*\*\*\*\* О., \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, ведно с подобренията и приращенията, което включва и придобития от нея, чрез него Гараж.

Твърди, че от 13.08.2015 г. е надлежно упълномощен от В. А. и Р.А. да управлява и стопанисва Имота, ведно с построените в него сгради. Впоследствие с пълномощно от \*\*\*\*\* г., отново е упълномощен от Р.А. да управлява собствения ѝ Имот.

Оспорва да е получавана от него покана от \*\*\*\*\* г. за заплащане на наем и освобождаване на гаража.

С оглед на изложеното моли съда да отхвърли ревандикационния иск. Оспорва и исковите за присъждане на обезщетение за лишаването на ищеца от ползването на Гаража и този за обезщетение за забава до датата на исковата молба, тъй като ищецът не е собственик, а и дори да се установи, че е такъв, то е станало на \*\*\*\*\* г. на не повече от  $\frac{1}{2}$  от него, поради което отговорността на му спрямо ищеца следва да се редуцира до този размер.

Отделно оспорва претенцията по размер, тъй като Гаража е в лошо техническо състояние и не би могъл да се удаде под наем на посочената от ищеца сума.

Счита претенцията за частично погасена по давност, позовавайки се на кратка такава по чл. 111 ЗЗД.

Прави възражение за прихващане за сумата в размер на 5143,00 лева, вложени в изграждането на гаража и законна лихва в размер на 1639,03 лева за периода от \*\*\*\*\* до датата на депозиране на отговора – \*\*\*\*\* с претенцията за заплащане на обезщетение, предявена спрямо него.

Оспорва претенцията за заплащане на обезщетение за забава тъй като е в завишен размер, не е възникнала поради недължимост на главното задължение, не е отправяна покана, погасена е по давност – тригодишна.

Оспорва иска за признаване на ищеца за собственик по отношение на ответника относно Имота, тъй като той е съсобствен при равни квоти, а не е индивидуална собственост на ищеца.

Оспорва иска да бъде осъден да прекрати неоснователните си действия, които му пречат да упражнява правото си на собственост върху собствения му имот като разруши незаконната постройка изградена в имота използвана като \*\*\*\*\* . Твърди, че тази постройка е съществувала към \*\*\*\*\* когато праводателите на страните са придобили Имота, че това са две стопански постройки и са съсобствени към настоящия момент между него и ищеца, поради което може да ползва една от двете. Те са изградени преди \*\*\*\*\* г. поради което са търпими. Твърди, че другата постройка се ползва от ищеца, в която отглежда куче.

Моли съда да спре производството по делото, тъй като между страните е налице друг висящ спор по гр.д. 4403/2023 г. по описа на Районен съд Перник, за което се твърди, че е преюдициално, с предмет отрицателен установителен иск за собственост, предявен от него и Р.А. срещу ищеца и В. А..

В съдебно заседание ищецът поддържа така предявените искове. С молба от \*\*\*\*\* г. е оспорил твърденията на ответника, че му е възлагано построяването на гараж

Претендира разноски.

Ответникът оспорва исковете. Претендира разноски.

**Съдът, като съобрази доводите на страните и събраните по делото доказателства, поотделно и в тяхната съвкупност, съгласно правилата на чл. 235, ал. 2 ГПК, намира за установено от фактическа страна следното:**

От приетите по делото писмени доказателства (съдът обсъжда единствено относимите) се установява, че с нотариален акт \*\*\*\*\* , том III, \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* за покупко-продажба на недвижим имот, поправен с н.а. \*\*\*\*\* **Д. Б. Д. закупил от \*\*\*\*\* си В. И. А. ½ ид.ч. от \*\*\*\*\*** представляващо дворно място с площ от 631 кв.м., а по скица 724 кв.м. по плана за регулация и застрояване на \*\*\*\*\* О., \*\*\*\*\* , **ведно** построената в имота жилищна сграда със застроена площ от 72 кв.м. състояща се от приземен сутеренен етаж и етаж.

С покупко-продажба, обективирана в нотариален акт \*\*\*\*\* **Д. Б. Д. закупил от \*\*\*\*\* си В. И. А. МАСИВЕН ГАРАЖ** с площ от 23 кв.м. построен в \*\*\*\*\* .

От представения по делото нотариален акт за прехвърляне на недвижим имот срещу задължението за гледане и издръжка \*\*\*\*\* г. се установява, че **С. В. К. прехвърля на \*\*\*\*\* си В. А. и Р.А. при равни квоти от по ½ всяка една от тях** поземления имот, представляващо дворно място с площ от 631 кв.м **идентичен** с дворното място, в което е построен спорния гараж, за което страните не спорят (като същото обстоятелство се установява и от приложеното по делото удостоверение за идентичност, издадено от О. 18 ТР-3777/17.09.2018 г.), **както и** едноетажна паянтова сграда и селскостопански постройки. В този акт, спорният гараж не е упоменат.

Установява се също, че с нотариален акт за покупко – \*\*\*\*\* от \*\*\*\*\* г. Р.А. **продава на В. А. ½ от построената в Имота паянтова едноетажна жилищна сграда.**

С нотариален акт по обстоятелствена проверка \*\*\*\*\* на нот. Р. М., В.

А. е призната за собственик на Гаража – спорно по делото обстоятелство.

С нотариален акт за дарение на недвижим имот \*\*\*\*\* от 11.07.2023 г. на нот. Р. М., Р.А. дарява на ответника ½ ид. ч. от \*\*\*\*\*, находящо се в село \*\*\*\*\* О., \*\*\*\*\*, ведно с подобренията и приращенията.

Съгласно Споразумение от \*\*\*\*\* г., сключено между Р.А. и ответника, същата се съгласява той „да ползва постройката до неговия имот“, тъй като той е направил разходи за довършването □ и е платил на майстори, като съдът приема, че тази постройка е именно спорния Гараж, тъй като съгласно приетата по делото скица (представена и от двете страни), това е единствената постройка, изградена в \*\*\*\*\* и граничеща с \*\*\*\*\*, за който не се спори, че е собственост на ответника.

Ответникът е представил и по делото е прието нотариално заверено пълномощно от \*\*\*\*\* съгласно което Р.А. и В. А. го упълномощават да **управлява и стопанисва \*\*\*\*\***, както и построените в него сгради.

Ответникът е представил и по делото е прието нотариално заверено пълномощно от \*\*\*\*\* г., съгласно което Р.А. го упълномощават да ползва без ограничение собствената ѝ от \*\*\*\*\* част, както и построените в него сгради.

По делото е представената от ответника и приета по делото декларация със заверка на подписа от кмет на К. (В. М.), изходяща от ответника - К. И. А., че същият е съгласен, **собственият на Р. И. А. Гараж да бъде на регулационната линия с неговия имот.** Тази декларация е с \*\*\*\*\* от дата 29.12.\*\*\*\*\*

В последното по ред съдебно заседание е представена и декларация, също изходяща от ответника, оспорена от него, с идентично съдържание, но с \*\*\*\*\* от дата 07.12.\*\*\*\*\* и съгласно която **той декларира, че Гаража е собственост на В. И. А..** Заверката е от кмет на К. - В. М.. Представена е и декларация (\*\*\*\*\*.) от трети за спора лица, които декларират, че **собственик на Гаража е В. И. А..** Заверката и на тази декларация е от кмет на К. – В. М.. Тези две декларации са представени и заверени „вярно с оригинала“ от кметство на \*\*\*\*\* . Те са и декларациите представени пред нотариус при изготвяне на нотариален акт по обстоятелствена проверка \*\*\*\*\* на нот. Р. М., В. А. е призната за собственик на Гаража – спорно по делото обстоятелство

По делото са събрани доказателства чрез разпит на свидетели на ответника.

Свидетелят Д. Й. К. е заявил, че строежа на Гаража е започнал есента на \*\*\*\*\* г. и завършен година по – късно в имот, собствен на \*\*\*\*\*те на ответника и граничещ с неговия имот. От този момент – есента на \*\*\*\*\* Гаражът се ползвал от ответника като в него складирали зърно и отглеждали животни. Участвал е в изграждането, като и извършва регулярна дейност в помощ на ответника по отглеждането на животни. Тези действия били възприети от В. А. и ищеца, като същите не се противопоставяли на тях. Свидетелства, че построяването е в резултат на договорка с Р.А., която да има дом в семейното си иущество когато се завърне.

Свидетелят Д. Г. Д. – \*\*\*\*\* на Р.А., \*\*\*\*\* на ответника и \*\*\*\*\* на ищеца, е заявил, че строежа на Гаража е резултат от договорка между ответника, \*\*\*\*\* □, В. и \*\*\*\*\* . Уговорката включвала \*\*\*\*\*та на ищеца да придобие на символична цена ½ от изградената сграда, а Гаража да се изгради и ползва от ответника. Същият следвало да заплаща по 25,00 лева на месец срещу вложените от него средства и труд. Твърди, че откато е построен гаража се владее от ответника.

По делото е прието заключение по СТЕ, които съдът напълно кредитира като обективно, отговарящо на поставените задачи от лице, притежаващо необходимите специални знания. Вещото лице е установил, че за Гаража и стопанските постройки няма издадени строителни книжа, но за Гаража е издадено удостоверение за

търпимост, тъй като в декларация (\*\*\*\*\*) от трети за спора лица, декларират, че Фаража е изграден през \*\*\*\*\* г. Стопанската постройка „\*\*\*\*\*“ в с площ от 4,7 кв.м., като е съществувала през 1987 г.

Площта на Гаража е 23 кв.м отвън и 17,6 кв.м. полезна вътрешна площ. Според вещото лице Гаража е изграден в периода \*\*\*\*\* – \*\*\*\*\* При построяването му е бил на стойност 5840,00 лева, а към изготвяне на СТЕ - 12568,00 лева. Изчислена е увеличената стойност на УПИ след построяване на Гаража, но това е неотнормим към спора въпрос.

Изчислен е и средномесечния наем по периоди, идентичен по размер с този, посочен в ССЕ.

По делото е прието заключение по СТЕ, които съдят напълно кредитира като обективно, отговарящо на поставените задачи от лице, притежаващо необходимите специални знания. Вещото лице е дало изчислило по години размера на пазарния наем за сходни с Гаража обекти, като и изчислило и размера на претендираните лихви.

Налице са и други доказателства по делото, но поради тяхната неотнормимост същите не следва да бъдат обсъждани.

**При така установената фактическа обстановка, съдят достигна до следните правни изводи.**

Районен съд Перник е сезиран със субективно и обективно, кумулативно съединени осъдителни искове правно основание чл. 108, чл. 109 ЗС и чл. 124, ал. 1 ГПК ЗС, с които ищецът моли в отношенията му с ответника да бъде признат за собственик на Имота и Гаража, да бъде осъден ответника да прекрати неоснователните си действия, които му пречат да упражнява правото си на собственост върху Имота като разруши незаконната постройка изградена в имота използвана като \*\*\*\*\*, да бъде осъден ответника на основание чл. 59, ал. 1 ЗЗД, чл. 86, ал. 1 ЗЗД да заплати на ищеца обезщетение за периода от \*\*\*\*\* до завеждането на исковата молба (\*\*\*\*\*), в общ размер на 12000,00 лева, представляваща пропуснати ползи в размер на пазарен наем за Гаража, ведно със законната лихва от завеждането на иска до окончателното плащане на исковата сума, както и обезщетение за забава в размер на 6177,98 лева, в размер на законната лихва върху сумата от 12 000,00 лева от момента от който е лишен от ползването на Гаража за периода \*\*\*\*\* г. — \*\*\*\*\*

**По иска с правно основание чл. 124, ал. 1 ГПК относно правото на собственост върху Имота.**

От приетите по делото доказателства се установи, че \*\*\*\*\* е било собственост на С. В. К., която от своя страна прехвърля правото на собственост с нотариален акт за прехвърляне на недвижим имот срещу задължението за гледане и издръжка \*\*\*\*\* г. от на \*\*\*\*\* си В. А. и Р.А., които са го придобили при равни квоти по ½ всяка една от тях. От своя страна В. А. продава на ищеца притежаваната от нея идеална част, поради което този иск е основателен именно до този размер. Останалата ½ идеална част е била собственост на Р.А., която от своя страна е нотариален акт за дарение на недвижим имот \*\*\*\*\* от 11.07.2023 г. на нот. Р. М. е прехвърлила собствеността върху притежавана от нея идеална част на ответника е хода на процеса. Не се твърди друг придобивен способ, поради което искът следва да се уважи до размер от ½, и отхвърли до пълния предявен размер.

**По иска с правно основание чл. 108 ЗС относно правото на собственост върху Гаража както и ответникът да бъде осъден да му предаде владението върху него.**

Както бе посочено, ищецът се легитимира като собственик на **целия гараж** по силата на договор за покупко-продажба, обективиран в нотариален акт \*\*\*\*\* ,

с който закупил от В. И. А. Гаража. От своя страна В. А. се легитимира като собственик на Гаража нотариален акт по обстоятелствена проверка \*\*\*\*\* на нот. Р. М., с който е призната за собственик на Гаража.

От показанията на свидетелите и СТЕ се установи, че гаража е завършен през \*\*\*\*\*, като е декларирано, че това е станало на по – ранен етап за да получи същия удостоверение за търпимост, тъй като е изграден без съответните разрешения. Съдът приема, че Гаража е завършен към по – късния момент, кредитирайки показанията на свидетелите, кореспондиращи с извода на вещото лице, изследвало конкретно вложените материали в построяването му. Към тази дата в \*\*\*\*\* е съсобствено между В. и Р. А.и, поради което Гаража представлява подобрене и върху него е възникнала **съсобственост при равни квоти** по правилото на чл. 92 ЗС, тъй като към този момент „друго“ по смисъла на закона не се установява. Ирелевантно за правото на собственост е по чие поръчение е построен и чии са вложените материали, средства и труд.

Съгласно Тълкувателно решение № 11 от 21.03.2013 г. на ВКС по тълк. д. № 11/2012 г., 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 (такъв е този на праводателя на ищеца), като единствената особеност е, че в този случай тежестта за доказване се носи от оспорващата страна.

По делото се установи, че нотариален акт по обстоятелствена проверка \*\*\*\*\* на нот. Р. М., с който В. А. е призната за собственик на Гаража е станало въз основа на писмена декларация, изходяща от ответника, **оспорена от него** с \*\*\*\*\* от дата 07.12.\*\*\*\*\*, съгласно която той декларира, че Гаражът е собственост на В. И. А. и декларация \*\*\*\*\*. от трети за спора лица, които също декларират, че собственик на Гаража е В. И. А.. Заверката и на двете декларации е от кмет на К. – В. М..

Съгласно чл. 587, ал. 2 ДПК констативния нотариален акт се издава, след като нотариусът извършва обстоятелствена проверка за придобиване на собствеността по давност **чрез разпит** на трима свидетели. В конкретния случай разпит **не се установи да е извършван**. Представени са декларации с официална заверка на подписа, извършена от съответния кмет по правилото на чл. 83, ал. 1 ЗННД, като ответникът е заявил, че декларация с такова съдържание не е подписвал и е представил друга такава с идентично съдържание, но под друг номер, в която декларира, че собственик е неговия праводател – Р.А.. Съдът приема, че от тези декларации не се установява В. А. да е придобила квота в собствеността на Гаража, по – голяма от вече притежаваната по правилото на чл. 92 ЗС. Това е така, защото по своята същност тези декларации са свидетелски показания в писмена форма – недопустимо доказателство по ГПК, а и те **не представят преки или косвени възприятия на техните издатели** (конкретни факти относно владение, период, намерение и др. реквизити по см. на чл. 68 ЗС), а **единствено пресъздават правен извод на лицата** за правото на собственост върху Гаража. Ето защо, съдът приема, че доказателствената сила на нотариален акт по обстоятелствена проверка \*\*\*\*\* на нот. Р. М. относно правото на собственост върху Гаража е оборена и след като праводателя на ищеца не е бил собственик на целия Гараж, той също не е станал такъв. По силата на нотариален акт \*\*\*\*\* , ищецът е придобил ½ идеална част от гаража. Този извод се подкрепя и от данните по делото – показанията на разпитаните свидетел, съгласно които ответникът, а не ищецът и/или неговия праводател, ползва Гаража от момента на неговото изграждане.

От своя страна ответникът се брани като твърди, че именно той е собственик на

Гаража, поддържайки че го е придобил изцяло по давност чрез непрекъснато и необезпокоявано владение от построяването му – \*\*\*\*\* до предявяване на исковата молба – \*\*\*\*\*, респективно придобил е идеална ½ част на ищеца на същото основание, а другата ½ по силата на нотариален акт за дарение на недвижим имот \*\*\*\*\* от 11.07.2023 г. на нот. Р. М..

За да бъде уважено възражението на ответника по делото следва да се установят предпоставките по чл. 68 ЗС, приложението на презумпцията по чл. 69 ЗС, които пряко рефлектират върху оригинарния придобивен способ по чл. 79, ал. 1 ЗС.

Чл. 68, ал. 1 ЗС дефинира „владението“ като упражняване на фактическа власт върху вещ, която владелецът **държи, лично или чрез друго, като своя**, а ал.2 прави разграничаване с „държането“, което представлява упражняване на фактическа власт върху вещ, която лицето **не държи като своя**.

Чл. 69 ЗС въвежда оборима презумпция, че владелецът държи вещта като своя, **докато не се докаже, че я държи за друго**

В конкретния случай ответникът не доказва владение по смисъла на чл. 68, ал. 1 ЗС. Самите му твърдения **изключват** този придобивен способ. Изводът е верен, защото поддържайки придобиване по давност, сам ответникът е заявил, че ползва Гаража по силата на облигационно правоотношение – договор за наем в размер на 25,00 лева месечно, като същият се дължи на Р.А., изплащан чрез приспадане на вложените от ответника в изграждането на Гаража средства. В тази насока са показанията и на св. Д. Г. Д.- целта на изграждане на Гаража е Р. да има собствена постройка в бащиния си имот.

Сам ответникът представя и доказателство, оборващо тезата му за придобивна давност - пълномощно с нотариална заверка на подписите от \*\*\*\*\* съгласно което В. А. и Р.А. го **упълномощават да управлява и стопанисва Имота, ведно с построените в него сгради**. Впоследствие с пълномощно от \*\*\*\*\* г., отново е упълномощен от Р.А. да управлява собствения □ Имот. Тези данни водят до извод, че ответникът е упражнявал фактическа власт въз основа нерегламентирани в закон, а наложила се в съдебната практика и цивилистика – „търпими и съизволителни действия“, които не произтичат от договор между собственика или владелеца, а се извършват с тяхно съгласие, поради което **не пораждаат последиците на владението и държането** - така Решение № 122 от 3.12.2020 г. на ВКС по гр. д. № 3549/2019 г., I г. о., ГК и Решение № 483/11.12.2012 г. по гр. д. № 493/2012 г., ВКС, I г. о. **или въз основа на заем за послужване**(не наем както твърди) **по силата на пълномощното от 13.08.2015 г.**, която теза този съд възприема на база писмените доказателствата по делото и приложимото право.

От построяването на Гаража до датата на упълномощаването, както и след нея до датата на исковата молба (действие по чл. 116 ЗЗД) **не се установява** както владение, така и да е изтекъл период от десет години. Ето защо съдът приема, че страните по спора са собственици на Гаража до размер на ½ идеална част всеки един от тях. Ищецът е закупил притежаваната от \*\*\*\*\* му ½ (не целия по вече изложените съображения), а ответникът по силата на нотариален акт за дарение на недвижим имот \*\*\*\*\* от 11.07.2023 г. на нот. Р. М.. При този правен извод предявеният иск по чл. 108 ЗС следва да се уважи до размер от 1/2 и отхвърли до пълния предявен размер като неоснователен.

### **По иска с правно основание чл. 59, ал. 1 ЗЗД**

При частична основателност на иска за собственост на Гаража, **принципно** такъв е и този с правно основание чл. 59, ал. 1 ЗЗД. Уважаването на тази претенция предполага кумулативното наличие на няколко предпоставки: **ищецът да е**

**собственик** на вещта; вещта да се ползва от ответника; **липса на правно основание за ползването на вещта**; настъпило в резултат от ползването обедняване на ищеца и обогатяване на ответника.

В конкретния случай, претенцията е с начален период \*\*\*\*\*, но ищецът е придобил собствеността (и то до размер от 1/2) на \*\*\*\*\* г. – два месеца и половина преди исковата молба. До датата на придобиване на собствеността този иск е неоснователен, тъй като **този ищец няма как да е лишен от ползване на вещ, която не притежава**. В конкретния случай, **такъв е и след тази дата**, защото ответникът ползва Гаража по силата на пълномощно с нотариална заверка на подписите от \*\*\*\*\* издадено и от праводателя на ищеца – **заем за послужване**, който правен извод бе вече обоснован.

В Решение № 60156 от 25.03.2022 г. на ВКС по т. д. № 633/2020 г., II т. о., ТК се приема, че с договора за заем за послужване заемотелят предоставя безвъзмездно на заемателя определена вещ за временно ползване, която заемателят се задължава да върне на уговорения срок или след уговореното ползване. ... . Когато не е уговорен срок за ползването или не е определена целта на ползването, съгласно чл. 249, ал. 2 ЗЗД заемотелят може винаги да иска вещта си обратно. ..., за прекратяване на договора е достатъчно изявление на заемотеля, съдържащо волята му за връщане на вещта, т. е. за преустановяване на безвъзмездното ползване на вещта от заемателя. Изявлението на заемотеля, с което се противопоставя да продължи безвъзмездното ползване от страна на заемателя, дори без да съдържа изрична покана за връщането на вещта, по същество представлява изявление за прекратяване на договора за заем за послужване, тъй като имплицитно съдържа в себе си оттегляне на даденото съгласие за безвъзмездно ползване на вещта, което е необходимо за съществуването на договорно правоотношение.

Това изявление обаче трябва да достигне до заемателя – ответник. По делото липсват данни, а и твърдения това упълномощаване да е прекратено надлежно преди датата на исковата молба. Не може да бъде възприето като изявление в тази насока и приложения към исковата молба документ „Поредно, но и последно предупреждение“ тъй като **липсват доказателства да е връчено, дори възприето на ответника**, а и той изрично оспорва да знае за него. Този документ е представен по делото с цел установяване, че ответникът е поставен в забава, но ищецът, чиято е бил доказателствената тежест не е ангажирала никакви доказателства за връчване. При оспорване на частния диспозитивен документ, в тежест на страната, която го е представила е било да докаже, че това изявление изхожда от нея и е достигнало до ответника, което не е сторено.

Ето защо, съдът приема, че заема за послужване, сключен с праводателя на ищеца и ответника е прекратен едва на \*\*\*\*\* г., когато ответникът е получил препис от исковата молба.

#### **По иска с правно основание чл. 86, ал. 1 ЗЗД**

При извода за неоснователност на главния иск по чл. 59, ал. 1 ЗЗД, такъв е акцесорния за присъждане на обезщетение за забава, без да е необходимо да се коментират в детайли и другите възражения, също обосноваващи неговата неоснователност като погасяването му по давност, липса на данни за поставяне на ответника в забава и др.

#### **По иска с правно основание чл. 109 ЗС**

Този иск също е неоснователен. Целта на този иск е **да се възстанови състоянието, което е съществувало преди нарушението** като се премахне неоснователното въздействие. С т. 3 от ТР от 19.10.\*\*\*\*\* по т. д. 4/2015 г. на ОСГК

на ВКС се прие, че за уважаване на иска с правна квалификация чл. 109 ЗС е необходимо **ищецът да докаже, че неоснователното действие на ответника му пречи** да упражнява своето право. По делото се установи, че кокошкарника съществува от преди \*\*\*\*\* ползвал се е с това предназначение през целия период до исковата молба, а ищецът не представи доказателства, съобразно разпределената му доказателствена тежест, че съществуването на тази постройка му пречи съгласно задължителните разяснения дадени в тук цитираното тълкувателно решение.

Ответникът е направил възражение за прихващане със сумата, вложена в изграждане на Гаража с тази на ищеца по чл. 59, ал. 1 и чл. 86, ал. 1 ЗЗД. Доколкото това възражение е винаги в условията на евентуалност, то не следва да се разглежда, тъй като съдът достигна до извод за недължимост на претенциите, с които се целеше прихващане. Това изключително ползва ответника, тъй като ако не разгледано, би било изцяло неоснователно по правни съображения (чл. 92 ЗС), а не поради недоказаност на извършените действия и техния размер.

#### **По разноските:**

Ищецът е претендирал разноски, но при този изход от спора такива му се дължат за частичното уважаване на два от предявените иска. На ищеца се дължат разноски в общ размер на 50,00 лева (по 25 лева за частичното уважаване на исковите с правно основание чл. 108 ЗС и чл. 124, ал. 1 ГПК от внесената ДТ). Същият е заплатил и депозит за СТЕ и ССЕ, но те касаят иски, за които съдът прие, че са неоснователни. Доказателство за заплащане на адвокатско възнаграждение не е представян, поради което не подлежи на присъждане.

По правилото на чл. 78, ал. 3 ответникът има право на разноски. Такива са доказани в размер на 454,38 лева. Претендирано е и възнаграждения в полза на адв. М. за оказана безплатна правна помощ. Съдът намира, че следва да се присъди такова съобразно изхода от спора. При частична неоснователност на исковите с правно основание чл. 108 ЗС и чл. 124, ал. 1 ГПК в полза на адвоката следва да се присъди сума в общ размер на 400,00 лева. По иска с правно основание чл. 59, ал. 1 ЗЗД - 1480,00 лева, по иска с правно основание чл. 86, ал. 1 ЗЗД - 517,80 лева, по иска с правно основание чл. 109 ЗС - 400,00 лева.

В светлината на гореизложеното съдът

### **РЕШИ:**

**ПРИЗНАВА ЗА УСТАНОВЕНО** на основание чл. 124, ал. 1 ГПК, че **Д. Б. Д., ЕГН \*\*\*\*\***, \*\*\*\*\* **е собственик спрямо К. И. А., ЕГН \*\*\*\*\***, \*\*\*\*\* **на ½ ид.ч. от \*\*\*\*\*** представляващо дворно място с площ от 631 кв.м., а по скица 724 кв.м. по плана за регулация и застрояване на \*\*\*\*\* О., \*\*\*\*\* одобрен със Заповеди \*\*\*\*\*02.03.\*\*\*\*\*Г. и \*\*\*\*\*20.01.2017г. находящо се в село \*\*\*\*\* О., \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* при граници на имота - \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* **като ОТХВЪРЛЯ този иск до пълния предявен размер**, за признаване за установено в отношенията между страните, че Д. Б. Д. е собственик на целия \*\*\*\*\* спрямо К. И. А..

**ПРИЗНАВА ЗА УСТАНОВЕНО** на основание чл. 108 ЗС, че **Д. Б. Д. е собственик спрямо К. И. А. на ½ ид.ч. от МАСИВЕН ГАРАЖ** с площ от 23 кв.м., построен в \*\*\*\*\* представляващо дворно място с площ от 631 кв.м., а по скица 724 кв.м. по плана за регулация и застрояване на \*\*\*\*\* О., \*\*\*\*\* одобрен със Заповеди \*\*\*\*\*02.03.\*\*\*\*\*Г. и \*\*\*\*\*20.01.2017г. находящо се в село \*\*\*\*\* О., \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* **като ОТХВЪРЛЯ този иск до пълния предявен**

**размер**, за признаване за установено в отношенията между страните, че Д. Б. Д. е собственик на целия Гараж спрямо К. И. А..

**ОСЪЖДА** на основание чл. 108 ЗС **К. И. А. да предаде на Д. Б. Д. владението върху ½ ид.ч. от МАСИВЕН ГАРАЖ** с площ от 23 кв.м., построен в \*\*\*\*\* представляващо дворно място с площ от 631 кв.м., а по скица 724 кв.м. по плана за регулация и застрояване на \*\*\*\*\* О., \*\*\*\*\* одобрен със Заповеди \*\*\*\*\*02.03.\*\*\*\*\*г. и \*\*\*\*\*20.01.2017г. находящо се в село \*\*\*\*\* О., \*\*\*\*\* , **като ОТХВЪРЛЯ този иск до пълния предявен размер**, за осъждане на К. И. А. да предаде на Д. Б. Д. целия Гараж.

**ОТХВЪРЛЯ изцяло** иска с правно основание чл. 59, ал. 1 ЗЗД за осъждане на К. И. А. да заплати на Д. Б. Д. обезщетение за периода от \*\*\*\*\* до завеждането на исковата молба (\*\*\*\*\* ) в общ размер на 12000,00 лева, ведно със законна лихва от датата на исковата молба до окончателното плащане, представляваща пропуснати ползи в размер на пазарен наем на масивен гараж с площ от 23 кв.м. построен в \*\*\*\*\* , находящо се в село \*\*\*\*\* О., \*\*\*\*\* .

**ОТХВЪРЛЯ изцяло** иска с правно основание чл. 86, ал. 1 ЗЗД за осъждане на К. И. А. да заплати на Д. Б. Д. сума в размер на 6177,98 лева, представляваща обезщетение за забава в размер на законната лихва върху сумата от 12000,00 лева от момента, от който е лишен от ползването на гаража до завеждането на иска (\*\*\*\*\* г. – \*\*\*\*\*).

**ОТХВЪРЛЯ** предявеният иск с правно основание чл. 109 ЗС **за осъждане на К. И. А. да прекрати неоснователните си действия**, които му пречат да упражнява правото си на собственост като разруши незаконната постройка, изградена в имота и използвана от ответника за отглеждане на кокошки.

**ОСЪЖДА** на основание чл. 78, ал. 1 ГПК **К. И. А. да заплати на Д. Б. Д. сума** в размер на **50,00 лева** разноски съобразно изхода по спора.

**ОСЪЖДА** на основание чл. 78, ал. 3 ГПК **Д. Б. Д. да заплати на К. И. А. сумата от 454,38 лева** – разноски пред Районен съд Перник.

**ОСЪЖДА** на основание чл. 78, ал. 3 ГПК **Д. Б. Д. да заплати на адвокат Б. С. М. сума в общ размер на 2797,80 лева** за оказаната на ответника безплатна правна помощ.

Решението може да бъде обжалвано с въззивна жалба в двуседмичен срок от връчването му на страните пред Окръжен съд Перник.

Препис от решението **ДА СЕ ВРЪЧИ** на страните.

**Съдия при Районен съд – Перник:** \_\_\_\_\_