

# РЕШЕНИЕ

№ 6441

гр. С., 25.04.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 85 СЪСТАВ**, в публично заседание на втори февруари през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: ДЕСИСЛАВА Г. И. ТОШЕВА

при участието на секретаря НАДЕЖДА АЛ. И.  
като разгледа докладваното от ДЕСИСЛАВА Г. И. ТОШЕВА Гражданско дело № 20211110162511 по описа за 2021 година

Производството е образувано по искова молба Г. И. К. срещу В. С. Г., с която се иска да се признае за установено между страните, че ищецът е собственик по силата на договор за покупко-продажба, обективиран в Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 10, том V, с рег. № 14482, дело № 635/2006 г. на нотариус с рег. № 320 на НК, вписан в СВ с вх. рег. № 90277/14.12.2006 г., акт № 199, том LLLLXXXIII, № 61369/2006 г., на следните недвижими имоти: поземлен имот с идентификатор [\*\*\*\*\*] съгласно КKKP, одобрени със Заповед № РД-18-74/20.10.2009 г. на ИД на АГKK, с адрес на поземления имот: гр. С., район „О.К.“, в. з. „Л.“, с площ от 893 кв. м., предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: ниско застрояване /до 10 м/, с номер по предходен план: 55, кв. 10, парцел: VII, при съседи: имоти с идентификатори [\*\*\*\*\*], [\*\*\*\*\*], ведно с изградената в него едноетажна вилна сграда с идентификатор [\*\*\*\*\*].1, със застроена площ от 22 кв. м., както и се иска отмяна на основание чл. 537, ал. 2 ГПК на Констативен нотариален акт за собственост върху недвижим имот, придобит по давност № 112, том II, с рег. № 4446, дело № 275/2013 г. на нотариус с рег. № 041 на НК, вписан в СВ с вх. рег. № 40746, акт № 118, том XCVI, дело № 31859/22.08.2013 г. Претендират се разноските по делото.

Ищецът твърди, че е собственик на дворно място, находящо се в гр. С., район „О.К.“, съставляващо УПИ VII-55, кв. 10 по регулационния план на гр. С., в. з. „Л.“, с площ от 900 кв. м., идентично с гореописания поземлен имот, както и на построената в имота едноетажна вилна сграда, с площ около 24 кв. м., състояща се от стая, кухня и тераса, по силата на покупко-продажба от 14.12.2006 г., сключена със С. Н. Т., който се е легитимирал със съответните документи като собственик на имота. Излага, че владението върху имотите му е предадено от предишния собственик в деня на сделката – на 14.12.2006 г., на място в

присъствието на двама свидетели – майката на ищеца И. Гева Д. и представител на агенцията за недвижими имоти, осъществила посредничество при сделката – С. Н.а И.а, като предаването е било безпрепятствено и необезпокоявано от никого. Твърди, че в момента на предаването имотът е бил ограден по границите си от всички страни, обрасъл с растителност и с неподдържани овощни дръвчета, а вилната сграда е била занемарена и необитаема, без ток и вода. Сочи, че след придобиването на собствеността е декларирал имота пред данъчните служби и е заплащал местни данъци и такси за него, владял го е през цялото време, като не е правил подобрения във вилната сграда, а е ползвал имота с цел почивка сред природата, като особено често го е посещавал със семейството си в периода м. март – м. май 2020 г., но никога не е констатирал в имота следи от чуждо присъствие или дейност. Посочва, че на 07.08.2021 г. е посетил имота и установил, че съществуващото ограждение е премахнато и че е започнат строеж, направен е изкоп, положена е арматура и е направена заготовка за бетон, като разбрал, че строежът е започнат от ответника, и при разговор с него установил, че той разполага с документ за собственост, което се потвърдило при направена справка в Агенция по вписванията, според която въз основа на извършена обстоятелствена проверка на 22.08.2013 г. ответникът е признат за собственик на имотите. Правния си интерес от исковите обосновава с наличието на извънсъдебно оспорване на правата му, произтичащо от снабдяването на ответника с констативен нотариален акт. Оспорва ответникът да е придобил имотите по силата на изтекла в негова полза придобивна давност, тъй като не е осъществявал фактическа власт върху тях от момента на придобиването им от ищеца през 2006 г., а ако ги е владял преди закупуването им от ищеца, владението му не е необезпокоявано, тъй като е прекъснато от С. Т., който ги е владял непосредствено преди и по време на огледите и по време на осъществената през 2006 г. сделка, както и от предаването на владението на новия собственик.

В срока по чл. 131, ал. 1 ГПК е подаден отговор на исковата молба, с който ответникът оспорва предявените искове. Релевира възражение за изтекла в негова полза придобивна давност за имотите. Излага, че в началото на 70-те години на миналия век между г.ц.т. – предходен собственик, и а, Г. а,ов – дядо на ответника, е сключен неформален предварителен договор, по силата на който е заплатена покупната цена за имота и е получено владението от а,ов, но прехвърляне на собствеността не е извършено. Твърди, че от установяване на владението от дядо му до настоящия момент владението върху имотите е осъществявано от неговата фамилия постоянно, непрекъснато, спокойно, явно и несъмнено, като той е присъединил тяхното владение, установил е лично фактическа власт върху имотите през 1996 г. и пред всички съседи е демонстрирал намерението да ги свои, като владението му не е отблъснато дори и към настоящия момент. Посочва, че е поддържал имотите, че в двора е отглеждал земеделски култури, поддържал е плодови дръвчета, събирал е плодовете от тях, през 2007 г. е възложил извършването на сондаж, през 2009 г. е възложил възстановяването на оградата в границите на имота, през 2019 г. възложил изкопни дейности за подравняването му поради голямата денивелация на терена, а през 2020 г. е предприел изграждането на подпорна стена. Излага, че постройката е ползвал за склад за покъщнина и инструменти, като е предприемал необходимите ремонти – ремонт на покрива

й, подмяна на дъски и смяна на керемиди, шпакловка, гипс, подмяна на парапети и други строително-монтажни дейности през 2003 г. Посочва, че в периода от 2003 г. до 2012 г. е настанил в имота и.и.к., който му помагал за извършването на ремонтните и земеделските дейности и охранявал имота. Твърди, че снабдяването с електричество и вода на имота е от намиращия се в съседство друг негов имот. Излага, че на 08.02.2022 г. заедно със собственика на съседен имот е подал молба до Столична община – район „О.К.“ за определяне на вътрешно-регулационните граници на двата съседни имота. Посочва, че е заплащал всички дължими местни данъци и такси. Оспорва твърденията на ищеца, че е въведен във владение на имота през 2006 г. на място, като изтъква, че само той има ключ за имота и че през това време там е пребивавал работникът Койчев, както и акцентира върху липсата на приемо-предавателен протокол. Оспорва заявеното от ищеца, че по време на извънредното положение през 2020 г. е ползвал имота, като е провеждал там излети, при твърдения, че в този период достъпът до имота е бил силно ограничен заради намиращите се наблизо контролно-пропускателни пунктове и заради забраната за организиране на такива събития. Сочи, че е провел разговор с ищеца през 2016 г., при който е осведомил К. за издадения констативен нотариален акт по обстоятелствена проверка, а ищецът не се е легитимирал като собственик, поради което ответникът е приел заинтересоваността му от имота като желание за неговото закупуване. Оспорва да е налице отблъскване на владението му и прекъсване на придобивната давност от ищеца, като твърди, че той не е манифестира собствеността си по никакъв начин до 2021 г., а напълно се е дезинтересирал от имотите в продължение на дълъг период от време, поради което в документите, с които ответникът се е снабдил преди инициране на нотариалното производство през 2013 г., ищецът не е фигурирал като собственик. Моли за отхвърляне на искове. Претендира разноски.

Третото лице – помагач на ищеца С. Н. Т. не изразява становище по делото.

**Съдът, като съобрази доводите на страните и обсъди събраните по делото доказателства поотделно и в тяхната съвкупност, намира от фактическа страна следното:**

С Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 92, том XXII, дело № 4015/1955 г. на нотариус при СНС, на 18.10.1955 г. т.п.т. и г.ц.т. са закупили недвижим имот, представляващ ливада, находяща се в землището на С. – [\*\*\*\*\*]я, м. „[\*\*\*\*\*]“, а по-рано – в землището на [\*\*\*\*\*], м. [\*\*\*\*\*], с площ от 900 кв. м., при съседни по нотариален акт: братя [\*\*\*\*\*], „[\*\*\*\*\*]“, братя [\*\*\*\*\*] и [\*\*\*\*\*], и при нови съседни: братя [\*\*\*\*\*], братя [\*\*\*\*\*] и [\*\*\*\*\*], заедно с находяща се в нея гора леска, който имот е част от ливада, находяща се в землището на С. – [\*\*\*\*\*]я, м. „[\*\*\*\*\*]“, цялата от 1 800 кв. м., по нотариален акт при съседни: братя [\*\*\*\*\*], [\*\*\*\*\*], братя [\*\*\*\*\*] и [\*\*\*\*\*].

С Решение от 14.03.1977 г. по гр. д. № 756/1971 г. на СРС, ГК, 22 състав, потвърдено с Решение № 2211-IV по гр. д. № 3979/1977 г. на СГС, на основание чл. 288, ал. 2 ГПК /отм./ е възложено на п.т.п. дворно място от 900 кв. м., находящо се във в. з. „Л.“ – [\*\*\*\*\*]я – С., м. „[\*\*\*\*\*]“, при съседни: братя Стойчеви, братя [\*\*\*\*\*] и [\*\*\*\*\*]и, заедно

с построената в него сграда.

С Нотариален акт за дарение на недвижим имот № 93, том XXI, дело № 35761/1985 г. на нотариус при СРС, на 15.08.1985 г. п.т.п. е дарил на брат си С. Н. Т. 1/2 ид. ч. от следния свой вилен недвижим имот: дворно място, цялото от 760 кв. м., съставляващо парцел VII-26 от кв. 10 по плана на в. з. „Л.“, м. „[\*\*\*\*\*]“ – С., при съседни по нотариален акт: братя [\*\*\*\*\*], братя [\*\*\*\*\*], [\*\*\*\*\*], заедно с построената в него едноетажна вилна сграда, състояща се от една стая, кухня и тераса, със застроена площ от около 24 кв. м.

С Договор за доброволна делба на съсобствен недвижим имот от 19.10.1990 г. С. Н. Т. е получил в дял целия недвижим имот, представляващ дворно място от 900 кв. м., съставляващо парцел VII, отреден за имот пл. № 55 от кв. 10 по плана на гр. С., в. з. „Л.“, при съседни по нотариален акт: братя [\*\*\*\*\*], братя [\*\*\*\*\*], [\*\*\*\*\*], заедно с построената в него едноетажна вилна сграда, състояща се от една стая, кухня и тераса, със застроена площ от около 24 кв. м., срещу парично уравниение, изплатено на съсобственика п.т.п..

Страните не спорят относно идентичността на имотите – предмет на горепосочените сделки.

От Удостоверение на ОСЗ – О.К. с изх. № ВС-01-619/12.07.2012 г. е видно, че УПИ VII-55 от кв. 10 по регулационния план на гр. С., в. з. „Л.“ попада върху имот стар пл. № 26, к. л. В-4-6-В съгласно Помощния кадастрален план на в. з. „Л.“, като в Разписния лист към проекта за застроителен и регулационен план на в. з. „Л.“ от 1989 г. за имот нов пл. № 55, кв. 10, парцел VII, е записана като собственик г.ц.т., в Разписния лист към проектоплана за улична и дворищна регулация на в. з. „Л.“ от 1967 г. за имот стар пл. № 26, кв. 10, парцел VII, са записани като собствениците т.п.т. /н. а. № 92, т. XXII, д. 4015/55 г. за 900 кв. м./ и г.ц.т., а в Регистъра на имотите за обект „План на старите имоти СО, р-н „О.К.“, кв. „[\*\*\*\*\*]я“, в. з. „Л.“ за имот пл. № 26 са записани като собственици т.п.т. и г.ц.т..

С Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 10, том V, рег. № 14482, дело № 635/2006 г. на нотариус В.В. на 14.12.2006 г. С. Н. Т. е продал на Г. И. К. недвижим имот, представляващ дворно място, находящо се в гр. С., община Столична, район „О.К.“, съставляващо УПИ VII-55, кв. 10, по плана на гр. С., м. „в. з. Л.“, с площ от 900 кв. м., при съседни: улица, УПИ VIII-57, УПИ VII-56, улица, УПИ VI-54, заедно с едноетажна вилна сграда, с площ от около 24 кв. м., състояща се от стая, кухня и тераса, като продавачът се е задължил да предаде владението в деня на подписване на нотариалния акт.

Страните не спорят, че дворното място – предмет на покупко-продажбата от 2006 г., е идентично с поземлен имот с идентификатор № [\*\*\*\*\*] съгласно КKKP, одобрени със Заповед № РД-18-74/20.10.2009 г. на ИД на АГKK, с последно изменение на КKKP, засягащо поземления имот, от 25.05.2022 г., с адрес: гр. С., район „О.К.“, в. з. „Л.“, с площ 893 кв. м., с трайно предназначение на територията: урбанизирана, с начин на трайно ползване: ниско застрояване /до 10 м./, предишен идентификатор: няма, номер по предходен план: 55, кв. 10,

парцел VII, при съседни: поземлени имоти с идентификатори [\*\*\*\*\*], [\*\*\*\*\*]. Тази идентичност е видна и от Удостоверение на ОСЗ – О.К. с изх. № ВС-01-619/12.07.2012 г. Не се спори и относно това, че едноетажната вилна сграда в него е идентична със сграда с идентификатор № [\*\*\*\*\*].1 по КККР, одобрени със Заповед № РД-18-74/20.0.009 г. на ИД на АГКК, с последно изменение на КККР, засягащо сградата, от 25.05.2022 г., с адрес на сградата: гр. С., район „О.К.“, „Л.“, разположена в поземлен имот с идентификатор № [\*\*\*\*\*], със застроена площ: 22 кв. м., етажи: 1, предназначение: постройка на допълващото застрояване, стар идентификатор: няма, номер по предходен план: няма.

До датата на сключване на договора за покупко-продажба между ищеца и Т. последният е имал открита данъчна партида за имотите, по която е извършвал плащане на данък недвижими имоти и такса битови отпадъци, а от 21.12.2007 г. е открита партида за имотите на името на ищеца, по която са извършени плащания на данък недвижими имоти и такса битови отпадъци през 2007 г., 2009 г., 2011 г., 2012 г., 2017 г., 2018 г., 2019 г., 2020 г. и 2021 г.

По делото е представен Договор за проектиране от 07.04.2010 г., сключен между Г. И. К. в качеството на възложител и „Байк Плюс“ ООД в качеството на изпълнител, за проектиране на УПИ VII-55, кв. 10, гр. С., м. „в. з. Л.“ – вертикална планировка, проект за изграждане на поливна /оросителна/ система и проект за озеленяване. Уговорен е срок от 45 дни, считано от 20.04.2010 г. до 25.05.2010 г. Съгласно Протокол № 1/10.04.2010 г. са извършени посещение и начален оглед на обекта, като възложителят следва да извърши почистване на терена за своя сметка, да определи вид и място на водоизточника, да извърши геодезично заснемане на обекта, което да предостави на изпълнителя в срок до 30 дни от подписване на протокола, след което изпълнителят ще започне проектирането, което променя уговорения срок на договора. На 12.05.2010 г. е подписан Протокол № 2, според който възложителят не е предоставил геодезично измерване на обекта в предвидените срокове и изпълнението на Договора за проектиране се прекратява по взаимно съгласие.

От извадка от кадастралния регистър на недвижими имоти от 28.10.2011 г. е видно, че към тази дата в него като собственик е вписана г.ц.т..

С Нотариален акт за собственост върху недвижим имот, придобит по давност, № 112, том II, рег. № 4446, дело № 275/2013 г. на нотариус Д.Т., на 22.08.2013 г. на основание Постановление от 21.08.2013 г., издадено въз основа на обстоятелствена проверка, В. С. Г. е признат за собственик на основание давност на следния недвижим имот: поземлен имот с идентификатор № [\*\*\*\*\*] съгласно Скица на поземлен имот № 36321/06.06.2012 г. на СГКК – С., презаверена на 13.08.2013 г., по КККР, одобрени със Заповед № РД-18-74/20.10.2009 г. на ИД на АГКК, с адрес на имота: гр. С., район „О.К.“, Л., с трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: ниско застрояване /до 10 м./, с площ 893 кв. м., номер на предходен план: 55, квартал: 10, парцел: VII, при съседни поземлени имоти с идентификатори № [\*\*\*\*\*], [\*\*\*\*\*], в който поземлен имот попада сграда с идентификатор № [\*\*\*\*\*].1., със застроена площ: 22 кв. м., брой етажи: 1, предназначение: постройка на допълващо застрояване, без строителни книжа за

сградата или акт по § 127 ПЗР ЗИД ЗУТ, който имот съставлява УПИ VII-55, кв. 10 по плана на гр. С., м. „Вилна зона Л.“, с площ от 893 кв. м., заедно с построената в него вилна сграда на един етаж, с площ от 22 кв. м.

По делото е представен Списък с лица – собственици на имоти в непосредствена близост до имот с идентификатор № [\*\*\*\*\*] /л. 63 в препис и л. 118 в оригинал/, които са се подписали за това, че В. С. Г. владее имота повече от 20 години и не познават други собственици и ползватели освен него.

По делото са представени три договора между Б.К.С. и В. С. Г. /л. 79 – 81/ за възлагане на първия да извърши различни услуги: Договор от 24.05.2003 г. за ремонт на покрив /подмяна на дъски и смяна на керемиди, подмазване на капаци, смяна на улици водостоци/, шпакловка гипс, боядисване на стени с латекс и укрепване на стълби /парапети/ за обект в „[\*\*\*\*\*]“ – в. з. „Л.“; Договор от 14.08.2009 г. за възстановяване на ограда, изправяне на бетонни колове и полагане на бодлива тел на адрес във в. з. „Л.“; Договор от 06.06.2020 г. за довършителни изкопни работи и изграждане на подпорна стена против свлачище в процесния имот. Представени са също Договор от 05.05.2007 г. между ответника и Кирил Гев Попов за извършване на сондаж и Договор от 18.08.2019 г. между В. С. Г. и К/И.М. за извършена услуга с багер в процесния имот.

От жалба от ищеца до 06 РУ-МВР и уведомление до РДНСК – гр. С. от 13.08.2021 г. се установява, че на 10.08.2021 г. той се е оплакал пред органите на МВР, а на 13.08.2021 г. – пред органите на строителния контрол, че на 07.08.2021 г. е установил направен изкоп, положена арматура и заготовка за бетон в процесния имот, във връзка с което е провел разговор с ответника, който се е представил като собственик на имота. От Констативен протокол № 55/28.09.2021 г. на Столична община – район „О.К.“ е видно, че е извършена проверка в процесния имот и е установено, че за него няма данни за издадено Разрешение за строеж на подпорна стена, но в североизточната част на имота е изпълнен кофраж на подпорна стена и изкопаване на земната маса до достигане на котата на ул. „1001-ва“.

От документите на л. 69 – 72 е видно, че на 09.08.2021 г. ответникът е подал Декларация по чл. 14 за земя и сграда в гр. С., район „О.К.“, м. „Вилна зона Л.“, и е заплатил данък недвижими имоти и такса битови отпадъци за периода от 2016 г. до 2021 г. При съпоставка на партидния номер на имота в приходната квитанция и посочения партиден номер в Удостоверение за данъчна оценка по чл. 264, ал. 1 ДОПК, в което ясно е посочено, че касае имоти с идентификатор [\*\*\*\*\*] и [\*\*\*\*\*].1, се изяснява, че извършените със задна дата плащания на данък и такса касаят именно процесните имоти.

С протоколно определение от 12.05.2022 г. са обявени за безспорни и ненуждаещи се от доказване извършването на корекция на денивелацията в процесния имот и наличието към 12.05.2022 г. на СМР в същия.

От заключението на съдебно-техническата експертиза, ведно с разясненията на вещото лице в открито заседание, се установява следното: Дворното място се намира във в. з. „Л.“, район „О.К.“, на около 4 км. от кв. „[\*\*\*\*\*]я“. То опира на две улици по късите

си страни – на ул. „1001-ва“ и ул. „1002-ра“. Имотът е с много голяма денивелация. В долната /ниска/ част на имота /откъм ул. „1001-ва“/ чрез изкопни работи е изпълнено подравняване на терена в лицето към улицата и е изградена подпорна стоманобетонена стена почти по цялата му ширина, отделяща стръмната от равната част. Гледано фронтално, вляво преминава канализационна ПВЦ тръба, а в средата пред подпорната стена има нареден дървен материал, най-вероятно от декофрирането на стената. Предвид вида на складирания материал подпорната стена е възможно да е направена преди повече от 1 – 2 години, но не може да се каже точно. Не е установено наличието на сонда. Вилната сграда се намира в горната част на мястото – откъм ул. „1002-ра“. Тя е изградена на един етаж и е с тераса пред нея, стъпила на стоманобетонна конструкция от стоманобетонни плочи и колони. Поради денивелацията под терасата се е обособил навес, където към датата на огледа е имало складиран дървен материал. Сградата е тухлена постройка с дървен покрив с керемиди, с черен каратаван, с дървени прозорци, без врата. Обособено е таванско помещение с едно прозорче за пряко осветление. Входът се осъществява от няколко стоманобетонни стъпала на терасата, които са покрити и обрасли с растителност, откъдето следва, че към датата на огледа сградата не се обитава. Тухлената зидария на сградата е силно напукана – с дълбоки пукнатини по цялата дебелина на зида. Външната мазилка е олющена, а на места – около входната врата, е започнала да пада. Фасадата на тавана е изградена от дъсчена облицовка още при построяването на сградата. Касае се за старите дъски, боядисани в зелен цвят, които са почти изгнили, а на места са счупени или липсват. Дъските не са подменяни от построяването на сградата. В същия цвят са и челните дъски на покрива – там, където ги има. Покривът е с пробита дъсчена обшивка /гледано отдолу, в една част прозира небето/, липсват керемиди или са разместени и има пълзяща храстовидна растителност по покрива. Възможно е да е сменяна частично някоя керемиди отгоре, но състоянието на покрива сочи, че на старата покривна носеща конструкция от построяването на сградата не е правен ремонт. Вътре в стаята е частично паднала мазилката на тавана, има складирано метално тръбно скеле – вероятно от декофража на подпорната стена, косачка, пружина, корито за разбъркване на разтвор. По данни на страните, имотът не е захранен с ток и вода. В дворното място в тази част – в лицето към улицата, е извършен насип със земни маси около 2 м. и така къщата е останала ниско и с ограничен достъп. Дървесната растителност, която е била под насипа, е унищожена. В мястото има три бора, един дъб и една стара ябълка. В имота няма къде да се отглеждат земеделски култури, защото в горната част е насип с дървесна растителност, а в долната е площадка. Не може да се каже кога са извършвани насипните работи. Оградата по дългите страни на имота е от телена мрежа на бетонни колове, която не изглежда нова, защото на места е с обрасли храсти и вплетени в нея дървета, а по двете къси страни оградата е премахната и липсва.

Свид. Д. – майка на ищеца, разказва следното: През есента на 2006 г. тя видяла в интернет обявата за имота във вилна зона „Л.“, местност „[\*\*\*\*\*]“, който отговарял на всички техни изисквания – да е близо до С., въздухът да е чист, мястото да е спокойно. В обявата било описано, че става въпрос за парцел, който е регулиран, но няма вода, канализация и електрификация. Обявата била само за парцел. Парцелът се продавал чрез

брокерска фирма „Синемакс“. Извършен бил оглед от Д. заедно с брокерка с цел евентуална покупка на парцела от сина ѝ Г. Свидетелката видяла за първи път имота на този оглед. На първия оглед присъствала само тя, защото тя била активната при избора на имот, а от страна на продавача не присъствал никой, като брокерката го представлявала. Двете отишли заедно в имота. Огледът продължил не повече от 45 минути. Те влезли през горната /високата/ част на парцела, където имало порта без катинар, отваряща се само с резе. Имотът имал само една порта – тази от горната страна, а от другата страна нямал порта. От долната страна имало само гора. Става въпрос за парцел от 900 кв. м., който излиза на две улици, доста стръмен, без облагородяване. Изглеждал като обрасла и необлагородена поляна. Парцелът имал ограда, която на места била занемарена – с паднали колчета. Нямал никакви заключващи устройства. Те огледали внимателно парцела и го обиколили целия. Вътре нямало нищо съществено – само три бора, много храсталаци и полуразрушена постройка. Идеята била тя да се разруши в бъдеще, защото не можела да се ползва, а дори била опасна за оглед, защото имала спукана тераса с ръждясали колони. Тя нямала нито врата, нито заключване, а само нещо като найлон, който стоял отпред. В имота нямало никаква следа от човешка дейност и от човешко присъствие. Мястото било спокойно и безлюдно. Преди покупката направили огледи, на които присъствали съпругът и синът ѝ, като ходели със собствен транспорт и влизали по същия начин. При тези следващи огледи оставали повече време в имота, за да вземат окончателно решение. Всички огледи били осъществени есента. По време на тези огледи огледали целия парцел и околностите, но не забелязали нищо подозрително, свързано с чуждо присъствие, нито настъпването на никакви промени по имота. Решили да купят този имот, защото бил подходящ за потенциално бъдещо строителство като размери и от финансова гледна точка. В деня на сделката видели продавача за първи път. При нотариуса им бил представен пакет от документи, проследяващи историята на имота от 1924 г., видно от които продавачът С. Т. е станал собственик на парцела през 1990 г. Нищо не създало у тях подозрения по отношение собствеността на продавача. Още в деня на сделката, веднага след като приключили с нотариуса и плащанията, заедно със С. Т. отишли на място и той им предал владението на имота – не им дал ключове, а им разказал спомени за този имот от детството си, обяснил, че няма вода, че тя се доставя с кладенци, че няма електричество и канализация. Той казал, че е единствен собственик. Той бил човек на възраст и решил да продаде имота, защото имал здравословни проблеми, не можел да се грижи за парцела, синовете му нямали интерес и искал да получи пари от него, защото си намерил депозит с лихва. Ищецът веднага след сделката декларира имота в съответните служби и започнал да плаща данъци. Той трябвало всяка година да ходи в община „О.К.“, за да декларира, че не ходи в имота, с цел да не плаща данък смет, но впоследствие предпочел да го плаща, за да не подава декларация ежегодно. С времето започнали да влизат в парцела от долната страна – прескачали през едно място, където оградата била леко свалена, защото от горната страна се появили кучета на ответника, който имал имот от горната страна на улицата и когото не познавала по това време. Тези кучета създавали проблеми и направили достъпа от горната страна неудобен. Зоната като цяло била доста безлюдна – имало хора, но рядко човек можел да ги срещне,



защото хората не били там непрекъснато, а ходели в определени моменти, за да си почиват. Понастоящем в района има къщи, улицата е направена по-добре, но пак няма вода и канализация. Г. и С. са единствените непосредствени съседи, живеещи постоянно там. Те живеят в къщата, намираща се вдясно, ако се гледа от долната част на парцела. Те са по-възрастни хора, с които Д. е общувала в периода до 2010 г. – обсъждали перспективите за електроснабдяване и газификация, те се интересували дали свидетелката и сина ѝ възнамеряват да строят. От долната страна се появили нови къщи, но не е виждала тези съседи. От лявата страна, ако се застане от ниската страна на имота, има каравани и фургони, които не са за постоянно ползване, и знае хората там – Августин и Дора, но не е в тесни връзки с тях. В началото след закупуването доста посещавали имота. През пролетта на 2007 г. Д. е ходила с родителите си два пъти за по няколко часа, за да им покаже какво са купили, като тогава минали от горната страна. Когато ходели там, носели вода и сандвичи, ядели, стояли на слънце и се разхождали към намиращите се наблизо „[\*\*\*\*\*]“. В периода до 2010 г. възнамерявали да направят две къщи на две нива и тя е водила специалисти, за да преценят възможностите за евентуално строителство. Когато е ходела в имота със специалисти, посещенията са продължавали максимум час и половина, като вероятно са били през уикендите, поради това че свидетелката доскоро работела. В периода до 2010 г. Д. ходела поне 2 – 3 пъти в годината, а синът ѝ ходел по-редовно – може би 3 – 4 пъти годишно. Той ходел заедно със съпругата си, за да излязат на чист въздух, и със специалисти, за да решат какво може да се построи. След 2010 г. посещенията на свидетелката намалели, защото трябвало да се грижи за родителите си. Междувременно на сина ѝ му се родили деца и той отложил строежа за в бъдеще, но продължил да ходи в имота. През периода от 2010 г. до 2019 г. Д. ходела в имота поне веднъж годишно – обикновено при топло време, съчетано с някакъв туризъм. До 2019 г., когато е посещавала имота ежегодно, никога не е забелязала присъствие вътре, нито следи от човешко присъствие или човешка дейност. След 2019 г. не е ходила заради пандемията и забраните, но синът ѝ ходел редовно – повече от веднъж годишно, като ползвал имота, за да излиза от С. въпреки забраните, тъй като имал такова право заради качеството си на собственик. На 07.08.2021 г. синът ѝ се обадил, бил в стрес и казал: „Тука нещо се случва, не мога да повярвам, че това е нашият имот. Има огромни количества пръст, натрупана в парцела, и строеж, който няма табели и не може да се разбере за какво става въпрос“. В имота никога никога нищо не е правил нито по къщата, нито е облагородявал парцела. Д. нито веднъж не се осмелила да влезе в постройката, защото ѝ изглеждала опасна и негодна за обитаване. Никога не видяла следи от присъствие в нея. Понастоящем тя е още по-голяма развалина, отколкото била преди – с течащ покрив, с изгнили и ръждясали части, с прораснали дървета в нея. Дворът е поляната, която била с лещак. Преди имало 1 – 2 диви ябълки, които винаги са били в много лошо състояние, но сега вече ги няма, защото всичко е съборено от строежа. Свид. Д. не познава ответника. Видяла го за първи път, когато отишла да види какъв е резултатът от строежа. Тогава кучетата му били в парцела, той си ги прибрал и се обърнал, без да реагира по някакъв особен начин на нейното присъствие.

Свид. К. разказва следното: Неговата фирма се занимава с озеленяване и поддържане

на зелени площи. Знае процесния имот, намиращ се във вилна зона „Л.“, местност „[\*\*\*\*\*]“, защото през 2010 г. К. пожелал да направят проект за озеленяване, поливна система и вертикална планировка на имота. Ходил е два или три пъти на място в имота в работни дни и през светлата част от денонощието, като посещенията му били с продължителност половин – един час. Първия път отишъл с К., а след това един или два пъти е ходил сам, защото трябвало да планира работата. Когато е ходил, достъпът до имота бил безпрепятствен, нямало заключване и нямало никого. Не е виждал други хора в имота, нито наоколо, но е възможно да е имало живущи в района. Имотът е стръмен, между две улици, с достъп от горната и от долната страна. От горната страна имало полусрутена ограда, а за долната не помни. В имота имало само една порутена постройка в горната му част, която си личало, че е необитаема. Не е влизал в нея, а надникнал през вратата и прозореца – вътре нямало нищо, имало саморасляци на самия вход на постройката. В имота нямало сонда, кладенец и ток. Имотът бил целият обрасъл със саморасляци – дървета и храсти. Трябвало К. да го почисти от самораслящите и да направи геодезическо заснемане. Не знае защо не го е направил. Известно време, след като не го направил, прекратили договора, защото станал безсмислен. Прекратяването на договора станало около един месец след подписването му, защото се оказало, че К. няма да извършва в близко време това, което било планирано – казал, че не може да извърши необходимите дейности, нито да ангажира друг. След прекратяването на договора не е ходил в имота и няма повече впечатления за него.

Свид. Гева разказва следното: Съпругът ѝ има от 1985 г. имот във вилна зона „Л.“, местност „[\*\*\*\*\*]“, който получил по дарение от майка си. Постоянно живеят там от 2010 г., а преди това само през летния сезон живеели там, както и ходели всяка събота и неделя без преспи. Става въпрос за червената къща на снимка № 2 към заключението на съдебно-техническата експертиза. Процесният имот е в съседство с този, в който живее свидетелката, и от нейния имот има видимост към него. Родителите на съпруга ѝ са С. и Г. Гев. От 1985 г. Гева познава В. и баща му. В. има друг имот, който се намира на ул. „1002-ра“ – над нейната къща. Познава предишната собственичка на процесния имот – Г.. Тя била жива, когато свидетелката се нанесла в съседния имот през 1985 г. Докато била жива, Г. се грижела за имота, а В. и баща му С. ѝ помагали, като С. ѝ помагал в окосяването на имота. В. и Г. нямат роднинска връзка. Г. починала около 1990 г. Като друг собственик познава В.. От него знае, че е собственик на имота от около 10 години спрямо датата на разпита поради това, че той се грижи за имота и го поддържа. Откакто със съпруга ѝ постоянно живеят там от 2010 г., В. се грижи за имота. Още преди 2010 г. В. се грижел за имота, но не знае дали е имало друг собственик. Не знае в периода преди 2010 г. да е имало обява за продажба на процесния имот и да е имало огледи и брокери, но в този период е работела. В къщичката живял един общ работник, когото знае по малко име – И.. И. живял там, защото е приятел на В. и му помагал в строителни неща и за орязване на дървета, особено в горната част около къщичката. В. пооправил покрива, постегнал къщичката, сменили някакви керемиди, за да не тече, и И. живял там десетина години – от около 2002 г.

– 2003 г. до около 2013 г. През това време къщата била в лош вид, но ставала за живеене. В имота няма ток, затова докато И. живял там, В. му давал ток. Когато И. живял там, Гева е ходила в къщата. През 2019 г. започнали да разчистват от дървета и клони долната част на мястото на В. – под къщичката. Първо изчистили и орязали дърветата. Започнали изкопни работи, за да се оправи денивелацията на самото място. Заравняването започнало през 2019 г. или в началото на 2020 г. В. наел работници, които правели това нещо. През периода от месец март 2020 г. – по времето на Ковид-кризата, се прибирали в къщата с нотариален акт, защото достъпът до вилната зона бил ограничен, тъй като имало много туристи. През този период Гева ходела по две седмици на работа и по две седмици работела от вкъщи, но докато си била у дома, не е виждала никой да е идвал на разходка и пикник в процесния имот. Не е чувала името Г. К.. Нейните свекър и свекърва не са ѝ споменавали да познават такова лице или неговите близки. За първи път видяла ищеца през 2021 г. Докато тя била на балкона на последния етаж в дома си, той отишъл с една кола и я попитал дали го познава, а тя казала, че не го познава, като не помни какво още са си говорили. Не е виждала разпитаната преди нея свидетелка /свид. Д./. Не познава п.т.п., С. Н. Т. и и.и.к.. Свекърва ѝ С. и В. са подали на 08.02.2022 г. заявление до Община „О.К.“ за удостоверяване на граници. Свекърва ѝ го подала заедно с В., защото него знаят като собственик на мястото.

Свид. С. разказва следното: С В. Г. са приятели. Познават се от 1996 г. – 1997 г., когато свидетелят купил вила 3 – 4 парцела след имота на снимките към експертизата. През първите 5 – 6 години С. не живеел там, но по цяло лято бил там, а през останалото време посещавал вилата задължително петък, събота и неделя, защото имал три кучета. Понастоящем живее там. Знае, че собственик на имота е В. Г., защото откакто го познава, много пъти му е помагал за имота – както с пари, така и без пари. Оградите на процесния имот са обикновени телени с бетонови колчета, като там минават много животни и ги бутат. Затова над 10 пъти са правили огради в имота на В., като ги вдигали и ги заздравявали с малко бетон. Ремонтирали са бараката. В нея имало течове, поради което са извършвали дребни ремонти като смяна на керемиди и изгнили дъски и смяна на дъски отстрани. Не знае кой е предходният собственик на имота. От 2003 г. В. пуснал да живее в бараката едно момче от село Ветрен – и.и.к., защото бил от провинцията и нямал дом. И. живял там в продължение на 10 години и помагал на цялата вилна зона с обща работа, поради което всички го познават. Мястото няма вода и ток. В. копал за кладенец, но нямало вода. В. има къща срещу процесния имот и с маркуч и разклонител снабдявал И. с вода и ток. Разстоянието между бараката и къщата на В. е 15 – 20 метра, те са една срещу друга и между тях има улица, по която се движат коли. Маркучът минавал през една желязна тръба, която била на самия път, а кабелът се опъвал през улицата, като колите минавали през тях, но тъй като това е вилна зона, движението е малко. Бараката преди имала метален парапет и врати, но сега няма нито едното, нито другото. За бунгалото е имало ключ. Докато И. е живял там, носел ключа на врата. Външната врата на мястото е желязна с верига и катинар, като се намира в по-високата част. Тя винаги се е заключвала с катинар и верига, като никога не е имало безпрепятствен достъп до имота. Там денивелацията е много голяма и направили подпорна стена, като изкопните работи започнали през 2019 г., а стената била

направена през лятото на 2021 г. Майсторите, които направили подпорната стена, са приятели на С. и са от село Б., но не им знае имената, защото ги знае по прякори. В имота в момента са останали дребни храсти, защото повечето растителност са я изчистили. Името Г. К. не му е познато. Виждал е ищеца един път, докато правили подпорната стена. Той минал и попитал какво правят, казал, че той е собственик, но С. много добре знаел кой е собственик, защото е бил свидетел на В., когато е придобил собствеността чрез обстоятелствена проверка, а и никой във вилната зона не познавал ищеца. Освен В. и баща му, който се казвал С., свидетелят не е виждал друг да посещава имота, нито е виждал туристи, които да правят там пикници. Преди това имотът го е ползвал дядото на В., но не го помни. Не познава Г., като името също не му е познато. Не познава п.т.п. и С. Н. Т.. Не е виждал първата разпитана свидетелка /свид. Д./. Не знае имотът някога да е обявяван за продажба. Не е виждал брокери да водят клиенти на огледи там.

Преценявайки всички събрани доказателства по делото поотделно и при взаимната им съпоставка, съдът намира следното:

Приетото без оспорвания на страните заключение на съдебно-техническата експертиза, ведно с разясненията на вещото лице в открито заседание, следва да бъде кредитирано, тъй като е обективно, компетентно и обосновано.

Извършвайки преценка на показанията на всички разпитани свидетели по вътрешно убеждение, съпоставяйки ги помежду им и със събраните писмени доказателства и приетото заключение на съдебно-техническата експертиза, както и отчитайки непосредствените си впечатления по време на разпитите при поставянето на въпроси към тях, съдът е категоричен, че следва да се довери на показанията на свидетелите Д. и К., тъй като те са обективни и добросъвестно дадени.

По отношение на свид. Д. се изяснява, че е майка на ищеца, поради което съгласно чл. 172 ГПК нейните показания следва да бъдат преценявани с оглед на всички други данни по делото, като се има предвид възможната тяхна заинтересованост. Извършвайки такава преценка, съдът счита, че те са логични, последователни, изключително детайлни и изчерпателни, кореспондират изцяло с показанията на единствения ненамиращ се в никакви отношения със страните по делото свидетел – свид. К., и със заключението на съдебно-техническата експертиза, поради което те представляват обективен и добросъвестен разказ за лично възприетите от Д. факти и заслужават пълно доверие. Заявеното от нея, че за да не плаща данък смет, синът ѝ известно време декларирал ежегодно, че не ходи в имота, но впоследствие започнал да плаща тази такса, не сочи на вътрешно противоречие в показанията ѝ, както изтъква ответникът, доколкото тя очевидно разказва за упражнено от ищеца право по чл. 71, т. 2 ЗМДТ, което обаче не предполага никакво ползване на имота, а изисква имотът да не се ползва през цялата година. Изяснява се от показанията на тази свидетелка, че тя има впечатления относно парцела и постройката още преди придобиването им от сина ѝ, защото именно тя е лицето, което е инициирало покупката и е извършило първия оглед – парцелът е бил винаги необлагороден, а сградата винаги е била в лошо състояние, в каквото я е заварило и вещото лице, от чието заключение се потвърждава, че

това състояние не датира отскоро. Установява се предаването на владението на закупените имоти от Т. на сина ѝ, на което Д. е присъствала. Достоверността на нейните показания в тази част не се опровергава от липсата на приемо-предавателен протокол, доколкото предаването на владението не е формален акт и липсва пречка извършването му да бъде установено с показанията на свидетел-очевидец, какъвто е тази свидетелка. Доказват се от нейните показания честотата на посещенията на имота от сина ѝ и неговото семейство, включително от нея, намеренията, които са имали за строителство, и причините тези намерения да останат нереализирани, както и начинът на осъществяване на достъп до имота. Възражението на ответника, че ищецът няма как да е посещавал имотите по време на извънредното положение, когато е имало контролно-пропускателни пунктове, е неоснователно, защото въведените тогава забрани са неотнормирани за собствениците на имоти, намиращи се след контролно-пропускателните пунктове, а в случая ищецът е разполагал с документ за собственост. Изяснява се, че при всички посещения на Д. там никога не е имало човешко присъствие или следи от такова, нито пък са настъпили никакви положителни промени по парцела и сградата през годините, а дори с времето състоянието на сградата се е влошило, като едва на 07.08.2021 г. /която дата свидетелката си спомня конкретно, защото я свързва с важно за нея събитие/ синът ѝ за първи път установил промени в имота.

Показанията на свид. К. следва да бъдат изцяло кредитирани, защото той е единственият разпитан свидетел, нямащ никаква връзка с двете страни по делото, като същевременно демонстрира ясни спомени за фактите, които разказва. Той описва лошото състояние на парцела и сградата в него през периода, когато го е посетил неколkokратно по работа – през 2010 г., безпрепятствения достъп до него по всяко време, липсата на лица, пребиваващи в имота. К. разказва подробно за сключения с ищеца договор, неговия предмет и причините за неговото прекратяване, като показанията му напълно корелират с писмените доказателства на л. 99 – 103.

В противовес с разказите на свидетелите Д. и К. са показанията на свид. С., който съобщава за множество извършвани от или по инициатива на ответника дребни или големи дейности по имота. Този свидетел е приятел на ответника, което не може изначално да го определи като свидетел, заинтересован в полза на ответника. От друга страна, извършвайки съпоставка с останалите доказателства, съдът констатира, че макар той да е съсед от вилната зона, описва имотите през годините по начин, напълно противоречащ най-малкото на показанията на единствения напълно незаинтересован свидетел /свид. К./ и на експертните изводи на вещото лице. Показанията на С. относно извършваните от него около 10 пъти ремонти по оградата в поземления имот са категорично опровергани от заключението на съдебно-техническата експертиза, от което се изяснява, че оградата е с обрасли по нея храсти и дървета, т.е. в неремонтирано от много години състояние. Опровергано е заявеното от свидетеля, че в постройката е живял в продължение на 10 години човек, при положение, че от заключението на съдебно-техническата експертиза се изяснява, че лошото ѝ състояние не датира отскоро, а се касае за цялостна липса на поддръжка от построяването ѝ, което се

потвърждава и от показанията на свидетелите Д. и К., т.е. касае се за негодна за живеене сграда. Житейски неправдоподобно е, на следващо място, разказаното от С., че в сградата са доставяни ток и вода чрез пресичащи улицата кабел и маркуч, върху които, макар и рядко, преминавали автомобили. На следващо място, заявеното от него, че преди Г. и баща му С. имотът е ползвал дядото на ответника, не представлява разказ на свидетеля за лично възприет факт, а очевидно преразказ на казаното му от ответника, поради което няма доказателствена стойност. От друга страна, посоченото от С., че не познава ищеца и неговата майка, не разколебава доверието на съда в показанията на свид. Д., защото той не е непосредствен съсед на имота и заявеното от него не изключва по категоричен начин достоверността на показанията на свид. Д.. Всичко това обуславя недоверието на съда относно заявеното от този свидетел, че ответникът се е грижел от 1996 – 1997 г. насам за имота като собственик, извършвайки лично или възлагайки на други лица извършването на редица дейности в него. Неговите показания следва да бъдат кредитирани единствено относно изградената по възлагане от ответника подпорна стена и заравняването на имота, но не и касателно времето на извършване на тези дейности, доколкото от показанията на свид. Д. се изяснява, че от закупуването на имота синът ѝ поне веднъж годишно го е посещавал, като едва на 07.08.2021 г. е установил промени в него, което е достатъчно да опровергае показанията на С. относно времето на извършване на изкопните работи, заравняването и изграждането на подпорната стена, при положение че заключението на съдебно-техническата експертиза по този въпрос не е категорично, а само допуска възможността извършването им в по-ранен момент, като конкретно за подпорната стена се аргументира не с нейното състояние, а с вида на складирания до нея материал, за който излага само предположение откъде е.

Съдът кредитира частично показанията на свид. Г.ева – само относно това, че е знаела като собственик на имота при нанасянето си в района през 1985 г. лице извън семейството на ответника, а ответникът и неговият баща са осъществявали грижа за имота по възлагане на това лице, както и че в имота е извършено заравняване и изграждане на подпорна стена. В останалите части нейните показания са в разрез с доказателствата, на които съдът се доверява. По въпроса относно личността на собственика на процесните имоти към 1985 г. нейните показания са опровергани от писмените доказателства по делото, от които се изяснява, че към този момент г.ц.т. не е имала собственически права, който извод не се опровергава от вписването ѝ в разписните листове към кадастралните планове и в кадастралния регистър като собственик, защото вписването на данни за собственика в кадастъра не създава вещни права. Показанията на Г.ева в частта, в която разказва, че от 2010 г. ответникът претендира да е собственик на имота поради това, че се грижи за него, за вида на осъществяваните грижи и за допускането от Г. на трето лице да живее в постройката за период от около 10 години, се опровергават от показанията на свидетелите Д. и К. и заключението на съдебно-техническата експертиза относно състоянието на имота и липсата на следи от човешко присъствие и дейност в процесните имоти. Заявеното от свид. Г.ева, че не е чувала от своите свекър и свекърва за ищеца и за свид. Д. и че не ги познава, няма капацитета убедително да изключи достоверността на показанията на Д., че през първите

години след закупуването на имота от сина ѝ е общувала със съседите С. и Г., щом Гева е започнала да живее постоянно в съседния имот едва през 2010 г., когато Д. е започнала да го посещава по-рядко поради необходимостта да се грижи за родителите си, а К. е изоставил плановите си за строеж заради родилите му се деца. При това положение и доколкото свид. Гева е работела в периода след нанасянето си в съседство, а ищецът и неговите близки са посещавали процесния имот рядко, липсата на впечатления у нея за техните посещения е логично, но не означава, че такива посещения не са осъществявани. Казаното от Гева, че не знае имотът да е обявяван за продажба и да са провеждани огледи в него, също не означава, че такива не са провеждани, след като в този период /2006 г./ тя не е живяла там постоянно, а само през лятото, а огледите са извършвани есента.

Съдът кредитира тези от обсъдените по-горе писмени доказателства, които са приети без оспорване на тяхната истинност като документи и без оспорване на осъществяването на отразените в тях факти и/или дата на съставянето им. По отношение на оспорените документи съдът намира следното:

С протоколно определение от 12.05.2022 г. е открито производство по реда на чл. 193 ГПК за проверка на автентичността на Списък с лица – собственици на имоти в непосредствена близост до имот с идентификатор № [\*\*\*\*\*]. За установяване автентичността на документа ответникът е представил сходен документ, озаглавен Списък с лица – собственици на имоти в непосредствена близост до имот с идентификатор номер [\*\*\*\*\*], подписан от част от лицата, които са подписали оспорения документ, като са извършени нотариални заверки на подписите им, както и 5 бр. декларации от лицата, подписали оспорения документ, с които те потвърждават подписите си в него и обстоятелството, че поземленият имот се владее от В. С. Г. от 20 години и не познават други собственици и ползватели на имота освен него, като декларациите също са с нотариално заверени подписи на деклараторите. По този начин е доказана автентичността на оспорения документ във всички части с изключение на авторството му от лицето Боянка Тодорова Чандрева. Това обаче не променя факта, че оспореният документ и допълнително представените за установяване на неговата автентичност документи имат само и единствено формална доказателствена сила – от тях се установява, че направените в тях изявления изхождат от лицата, посочени като автори на документите /с изключение на Б.Т.Ч. за която не се доказва да е правила такава изявление/. С или без нотариална заверка на подписите на деклараторите тези документи не разполагат с материална доказателствена сила, защото в частта относно изявленията на съответните лица те представляват частни свидетелстващи документи. Нещо повече дори – касае се за документи, очевидно съставени за настоящия процес /оспореният документ е съставен на 28.02.2022 г., а останалите – след това/, с които се заобикаля редът за събиране на гласни доказателства, установен в ГПК. Направените изявления на практика представляват свидетелстване в писмена форма относно обстоятелството кое лице осъществява владението върху процесния имот от 20 години насам, а съгласно чл. 163, ал. 1 ГПК свидетелят е длъжен да се яви пред съда, за да даде показания, поради което е недопустимо тези документи да служат за изграждане на

фактически изводи по делото.

По отношение на представения от ищеца Договор за проектиране от 07.04.2010 г. и протоколи към него ответникът оспорва неговата дата и съдържанието на протокола, „в който се посочва, че посочените в договора дейности били изпълнени“. Страната не следва да разчита на доказателствената сила на представен по делото частен документ, когато е съставен в свидетелство на факт, който насрещната страна оспорва. Доказателствената сила на частния документ е само формална. Когато е подписан, тя се изчерпва с авторството, а когато не е подписан – че е съставен /чл. 180 ГПК/. Съдът няма задължението да приеме за осъществен оспорения факт, засвидетелстван в частния документ, нито за достоверна датата на съставянето му. Спорът по факта и/или датата не включва твърдение за неистинност на частния документ, а съдът няма задължение да открие производство по чл. 193 ГПК. Страната, която основава довод, възражение, реплика или дуплика на оспорения засвидетелстван положителен факт, е длъжна да го докаже, а съдът ѝ дължи указания, когато за установяването му по делото е представен единствено документът /чл. 146, ал. 2 ГПК/. Когато фактът е отрицателен, тежестта да докаже положителните факти, които изключват засвидетелствания отрицателен факт, е за страната, която оспорва осъществяването му /в този смисъл – Решение № 213/15.01.2018 г. по гр. д. № 856/2017 г. на ВКС, III ГО/. В актуалната съдебна практика се приема също така, че „всяко друго лице, което не е автор на частния документ /не го е подписало/, и на което този документ се противопоставя като доказателство в исковото производство от насрещната страна по делото, за да опровергае неговите твърдения и/или да отрече неговите права /независимо дали те произтичат пряко или не от документа/, е лице, чиито интереси биха могли да бъдат увредени при антидатиране на този неподписан от него и неизгоден за него частен документ, т. е. е трето лице по смисъла чл. 181, ал. 1 ГПК, и ако то оспори датата на документа, в тежест на насрещната страна по делото, която се ползва от документа, е да докаже – с всякакви други доказателствени средства – достоверна дата на документа по смисъла на чл. 181, ал. 1 ГПК“ /в този смисъл – Решение № 273/02.12.2019 г. по гр. д. № 1067/2019 г. на ВКС, IV ГО/. Следователно представеният от ищеца Договор за проектиране от 07.04.2010 г. и протоколи към него нямат материална доказателствена сила, а отразените в тях факти и дати подлежат на доказване по общия ред. В случая обаче оспорването на ответника на протокола към Договор за проектиране от 07.04.2010 г., „в който се посочва, че посочените в договора дейности били изпълнени“, е изначално неоснователно, защото не кореспондира на съдържанието на протоколите, с първият от които са уговорени допълнителни задължения за възложителя и е договорена промяна в срока за изпълнение, а с втория договорът е прекратен по взаимно съгласие поради неизпълнението на възложителя на задължението му да предостави на изпълнителя геодезично заснемане на обекта. Що се отнася до факта на сключване на договора и момента на сключването му, те се установяват категорично от показанията на свид. К. – управител и едноличен собственик на капитала на дружеството – изпълнител /видно от вписванията в Търговския регистър/, който разказва, че през 2010 г. е сключил с ищеца договор за проект за озеленяване, поливна система и вертикална планировка на процесния поземлен имот.



Представените от ответника 5 бр. договори за възлагане от него извършването на услуги, за които се твърди, че са осъществени в процесните имоти, са оспорени от ищеца по съдържание и поради липса на достоверна дата. Касае се за частни документи, които нямат материална доказателствена сила, поради което следва да се ценят наред с всички доказателства по делото. При извършване на такава съпоставка съдът намира, че отразените в договорите факти и дати на сключването им не намират опора в доказателствената съвкупност. Отразеното в Договора между ответника и свид. С. от 24.05.2003 г. по никакъв начин не кореспондира на неговите показания за естеството на извършваната от него работа в процесния имот, нито на установеното от заключението на съдебно-техническата експертиза лошо състояние на сградата, по която липсват следи от каквито и да е ремонти, а още по-малко – от посочените в този договор ремонти, поради което съдът счита, че този договор, ако въобще е сключен преди завеждане на делото, не касае процесния имот. Поетото с Договора между ответника и С. от 14.08.2009 г. задължение за свидетеля след изправяне на бетоновите колове да положи бодлива тел не съответства на показанията му, че процесният парцел е бил ограден с бетонови колове и обикновена тел. Договорът между Г. и С. от 06.06.2020 г. и Договорът между ответника и К/И.М. от 18.08.2019 г., дори и да са сключени на посочените дати, за което не бяха представени убедителни доказателства по делото, не установяват извършването на дейностите в по-ранен от посочения от свид. Д. момент – 07.08.2021 г. Договорът от 05.05.2007 г. между Кирил Гев Попов и ответника не се доказва да има връзка с процесния имот, защото с него е възложено извършването на сондаж и полагане на тръби и сондажна помпа, но липсва посочване на обекта, където трябва да бъдат извършени дейностите, а по делото е установено, че Г. е собственик на друг имота в същата местност. Освен това този договор е и очевидно антидатиран, доколкото е посочено, че е сключен на 05.05.2007 г., но едната страна – Кирил Гев Попов, е индивидуализирана с посочване на данни за лична карта, издадена в последващ момент – 23.06.2008 г. По изложените съображения съдът не кредитира горепосочените договори като писмени доказателства.

Другите събрани доказателства са неотносими и не допринасят за изясняване на делото от фактическа страна, поради което съдът не ги обсъжда.

**При така установената фактическа обстановка съдът формира следните правни изводи:**

Предявени са обективно кумулативно съединени положителни установителни искове за собственост на недвижими имоти, представляващи дворно място и вилна сграда.

Исковете са допустими предвид обстоятелството, че ответникът се е снабдил с нотариален акт за собственост на процесните имоти въз основа на обстоятелствена проверка.

В мотивите към ТР № 11/21.03.2013 г. по тълк. д. № 11/2012 г. на ВКС, ОСГК, е прието, че предвид обвързващото и легитимиращото действие на нотариалното удостоверяване на правото на собственост, то оспорващата страна, която не разполага с

документ за собственост, носи тежестта да докаже несъществуването на признатото от нотариуса право, но когато и двете страни в правния спор легитимират с нотариални актове правото си на собственост върху имота /било констативни или такива за правна сделка/, то разпределението на доказателствената тежест при оспорването ще се извърши по общото правило на чл. 154, ал. 1 ГПК, като всяка страна следва да докаже своето право, т.е. фактическия състав на съответното удостоверение от нотариуса придобивно основание. В случая и двете страни легитимират правото си на собственост с нотариални актове – ищецът – с нотариален акт за покупко-продажба, а ответникът – с констативен нотариален акт въз основа на обстоятелствена проверка. При това положение всяка страна следва да докаже фактическия състав на удостовереното от нотариуса придобивно основание.

Ето защо в доказателствена тежест на ищеца е да установи соченото придобивно основание – договор за покупко-продажба, като предвид оспорванията на ответника следва да докаже и правото на собственост на своя праводател, основано на дарение и доброволна делба.

В тежест на ответника е да установи, че е придобил процесния имот въз основа на изтекла в негова полза придобивна давност, което предполага да докаже, че в твърдения период от време е осъществено владение върху спорните имоти от неговите наследодатели и от него /т.е. че ответникът и неговите наследодатели са държали имотите лично или чрез друго като свои/, като владението е осъществено постоянно, непрекъснато, спокойно, явно и несъмнено.

В случая от писмените доказателства по делото се изяснява, че през 1955 г. т.п.т. и г.ц.т. са закупили процесния поземлен имот, представляващ по това време ливада, а през 1977 г. е извършена съдебна делба, при която п.т.п. е станал изключителен собственик на дворното място и построената вече в него сграда, 1/2 ид. ч. от които е дарил през 1985 г. на своя брат – третото лице – помагач по настоящото дело С. Н. Т., а през 1990 г. двамата са извършили доброволна делба.

Съгласно ТР № 1/27.04.2022 г. по тълк. д. № 1/2020 г. на ОСГТК на ВКС съдът е длъжен да се произнесе в мотивите на решението по нищожността на правни сделки или на отделни клаузи от тях, които са от значение за решаване на правния спор, без да е направено възражение от заинтересованата страна, само ако нищожността произтича пряко от сделката или от събраните по делото доказателства. В мотивите е прието следното: „При разрешаване на спор за собственост, когато страните се позовават на вещни права, придобити по деривативен способ, съдът има задължение да прецени не само валидността на последната сделка, но и валидността на предходните, ако доказателства за тях са представени по делото. Ако някоя от тях е нищожна, то последващите я сделки, макар да са валидни, не могат да породят вещноправен ефект, защото вещни права могат да бъдат прехвърлени само от собственик. Съдът е длъжен да се произнесе служебно по нищожността, когато установи пороци, произтичащи пряко от съдържанието и формата на сделката, както и от общоизвестни или служебно известни на съда факти. Неспазването на разпоредбите, установяващи форма за действителност, също е видимо от самата сделка.“.

В случая пряко от доказателствата по делото – от представения Договор за доброволна делба на съсобствен недвижим имот от 19.10.1990 г., произтича неговата нищожност по смисъла на чл. 26, ал. 2, пр. 3 ЗЗД – поради неспазване на предписаната от чл. 35, ал. 1 ЗС форма, която е форма за действителност. Посочената разпоредба изисква доброволната делба на недвижими имоти да бъде извършена писмено с нотариална заверка на подписите. Удостоверяването на подпис върху частен документ се извършва във формата на надпис върху самия документ /чл. 486, ал. 1 ГПК /отм./, съдържащ реквизитите по чл. 476 ГПК /отм./, а такъв надпис в случая липсва, от което следва че доброволната делба е извършена в обикновена писмена форма. Това налага извод, че с нея съсобствеността върху процесните имоти не е прекратена, от което следва, че към датата на сключване на договора за покупко-продажба с ищеца Т. е притежавал по силата на дарение от своя брат само 1/2 ид. ч. от имотите. Следователно ищецът не е провел надлежно доказване на правото на собственост на своя праводател върху целите имоти – предмет на покупко-продажбата от 2006 г.

Горното налага извод, че към датата на сключване на договора за покупко-продажба от 2006 г., на който ищецът основава собственическите си права върху дворното място и вилната сграда, продавачът Т. не е бил в действителност собственик на целите продавани имоти, а само на 1/2 ид. ч. от тях. Предвид общия правен принцип, че никой не може да прехвърли права, които не притежава, договорът за покупко-продажба като сключен с несобственик по отношение на другата 1/2 ид. ч. от продаваните имоти не би могъл да породи вещно-транслативен ефект по чл. 24, ал. 1 ЗЗД за купувача за целите имоти, респ. той е придобил само 1/2 ид. ч. от дворното място и сградата. По тези съображения искът за установяване правото на собственост на ищеца за другата 1/2 ид. ч. от тях на основание покупко-продажба е неоснователен.

В законоустановения преклузивен срок ответникът оспорва правото на собственост на ищеца, като релевира възражение за придобий.е на процесните имоти по давност, започнала да тече в началото на 70-те години на миналия век, като твърди, че е присъединил упражняването от неговите наследодатели владение върху имотите.

Непрекъснатото владение върху недвижимата вещ, упражнявано в срока по чл. 79, ал. 1 ЗС, е уредено от закона като оригинално основание за придобий.е на собствеността. Като елементи фактическият състав на придобивното основание по чл. 79, ал. 1 ЗС включва упражняването на владение постоянно, непрекъснато, спокойно, явно и несъмнено и изтичането на определения в закона период от време с продължителност 10 години. Началният момент, от който се брои давностният срок, е установяването на владението върху вещта, а изчисляването на давностния срок се извършва по правилото на чл. 72 ЗЗД.

Съгласно чл. 68, ал. 1 ЗС владението се характеризира с два основни признака: обективен – фактическо господство върху определена вещ /corpus/, и субективен – намерението вещта да се държи като своя /animus domini/. В чл. 69 ЗС е въведена законова презумпция, че владелецът държи вещта като своя, докато не се докаже, че я държи за друго.

За да е налице фактът на владение, е необходимо в обективната действителност да са се проявили и неговите допълнителни елементи, а именно: да е постоянно, т. е. фактическата власт върху вещта и държането ѝ като своя да нямат случаен характер, а да са израз на воля трайно да се държи вещта по начин, препятстващ евентуалното владение на други лица; да е непрекъснато – в смисъл да не е било прекъсвано за период, по-дълъг от шест месеца /чл. 81 ЗС/; да е несъмнено – да няма съмнение, че владелецът държи вещта, както и за това, че я държи за себе си; да е спокойно – такова е, когато не е установено, нито е поддържано с насилие; да е явно – владението е явно, когато фактическата власт се упражнява така, че всеки заинтересован да може да научи за това, да не е установено по скрит начин, тайно от предишния владелец.

В случая с оглед недоверието на съда към показанията на свидетелите Гева и С. и към представените от ответника 5 бр. договори за възлагане на дейности, за които се твърди, че са извършени в спорните имоти, и предвид изключването от доказателствата като недопустимо на писменото доказателство на л. 63 от делото, се явява недоказано твърдението на ответника, че неговите наследодатели /за което изобщо не са събрани доказателства/, а впоследствие – той, са упражнявали фактическа власт върху процесните имоти от началото на 70-те години на миналия век, а още по-малко – с намерение за своене. По делото е категорично установено, че Г. И. К. – лично и чрез членовете на семейството си, е упражнявал като собственик правомощието владение по отношение на спорните имоти. Дори да се приеме, че към 1985 г. г.ц.т. се е представяла пред съседите като собственик на имотите, както сочи свид. Гева, то от нейните показания ясно следва, че докато Ташева е била жива, ответникът и неговият баща само са ѝ помагали в поддръжката на имотите.

Първите категорични данни за извършвани от Г. действия в поземления имот, присъщи на собственика, и за манифестирано от него собственическо поведение към него, са свързани със заравняването на имота и изграждането на подпорната стена, установени от ищеца като промени в парцела на 07.08.2021 г. Аргумент в подкрепа на този извод е обстоятелството, че ответникът за първи път е декларирал имотите като свои за данъчни цели 2 дни след посещението на ищеца на 07.08.2021 г. Дори да се приемат за достоверни разказите на свидетелите Гева и С., че тези дейности са започнали още през 2019 г., при всички случаи от започването им до датата на подаване на исковата молба не е изминал изискуемият се 10-годишен период от време, поради което в полза на ответника не е осъществен уреденият в чл. 79, ал. 1 ЗС оригинален придобивен способ, респ. ищецът не е изгубил правото си на собственост върху закупената 1/2 ид. ч. от процесните имоти.

По изложените съображения предявеният иск се явява частично основателен – за 1/2 ид. ч. от процесните имоти, а за другата 1/2 ид. ч. от тях следва да бъде отхвърлен като недоказан.

Съгласно мотивите към ТР № 3/29.11.2012 г. по тълк. д. № 3/2012 г. на ВКС, ОСГК: „Лице, което претендира правото на собственост, признато с констативния нотариален акт, може по исков път да установи несъществуването на удостовереното с този нотариален акт право. Защитата на това лице е по исков път, като с постановяването на съдебно решение,

което със сила на пресъдено нещо признава правата на третото лице по отношение на посочения в констативния нотариален акт титуляр, издаденият нотариален акт следва да се отмени на основание чл. 537, ал. 2 ГПК. Отмяната на констативния нотариален акт на това основание винаги е последица от постановяването на съдебно решение, с което се признават правата на третото лице.“. По изложените съображения Нотариален акт за собственост върху недвижим имот, придобит по давност, № 112, том II, рег. № 4446, дело № 275/2013 г. на нотариус Д.Т., следва да бъде частично отменен на основание чл. 537, ал. 2 ГПК – за 1/2 ид. ч. от имотите.

#### **По разноските:**

На ищеца се дължат на основание чл. 78, ал. 1 ГПК разноски съразмерно на уважената част от исквете, възлизащи общо на 396.97 лв., както следва: 196.97 лв. – заплатена държавна такса, 200 лв. – депозит за вещо лице. Разноски за адвокатско възнаграждение не му се дължат, защото не е доказвал извършването им – в Договора за правна защита и съдействие е уговорено плащане на адвокатско възнаграждение в размер на 1 710 лв. по банков път, но липсват доказателства за плащането му.

Ответникът има право на разноски предвид частичната неоснователност на исквете и претендира такива – за адвокатски хонорар, но не доказва плащането му, защото в Договора за правна защита и съдействие е уговорено плащането му в брой до последното съдебно заседание, но липсва отбелязване плащането да е извършено. Поради това на ответника не се дължат разноски за производството.

Така мотивиран, съдът

### **РЕШИ:**

**ПРИЗНАВА ЗА УСТАНОВЕНО** по предявения от Г. И. К., ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес: [\*\*\*\*\*], срещу В. С. Г., ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес: [\*\*\*\*\*] иск с правно основание чл. 124, ал. 1 ГПК, че ищецът е собственик на основание покупко-продажба, обективизирана в Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 10, том V, рег. № 14482, дело № 635/2006 г. на нотариус В.В. на **1/2 идеална част** от следните недвижими имоти: дворно място, находящо се в гр. С., община Столична, район „О.К.“, съставляващо УПИ VII-55, кв. 10, по плана на гр. С., м. „в. з. Л.“, с площ от 900 кв. м., при съсед: улица, УПИ VIII-57, УПИ VII-56, улица, УПИ VI-54, заедно с едноетажна вилна сграда, с площ от около 24 кв. м., състояща се от стая, кухня и тераса, идентични с поземлен имот с идентификатор № [\*\*\*\*\*] съгласно КKKP, одобрени със Заповед № РД-18-74/20.10.2009 г. на ИД на АГKK, с последно изменение на КKKP, засягащо поземления имот, от 25.05.2022 г., с адрес: гр. С., район „О.К.“, в. з. „Л.“, с площ 893 кв. м., с трайно предназначение на територията: урбанизирана, с начин на трайно ползване: ниско застрояване /до 10 м./, предишен идентификатор: няма, номер по предходен план: 55, кв. 10, парцел VII, при съсед: поземлени имоти с идентификатори [\*\*\*\*\*], [\*\*\*\*\*], и разположената в него сграда с идентификатор № [\*\*\*\*\*].1 по КKKP, одобрени със

Заповед № РД-18-74/20.0.009 г. на ИД на АГКК, с последно изменение на КККР, засягащо сградата, от 25.05.2022 г., с адрес на сградата: гр. С., район „О.К.“, „Л.“, със застроена площ: 22 кв. м., етажи: 1, предназначение: постройка на допълващото застрояване, стар идентификатор: няма, номер по предходен план: няма, като **ОТХВЪРЛЯ частично** исковете – по отношение на другата 1/2 идеална част от имотите.

**ОТМЕНЯ частично** на основание чл. 537, ал. 2 ГПК Нотариален акт за собственост върху недвижим имот, придобит по давност, № 112, том II, рег. № 4446, дело № 275/2013 г. на нотариус Д.Т. – за 1/2 идеална част от поземлен имот с идентификатор № [\*\*\*\*\*] съгласно Скица на поземлен имот № 36321/06.06.2012 г. на СГКК – С., презаверена на 13.08.2013 г., по КККР, одобрени със Заповед № РД-18-74/20.10.2009 г. на ИД на АГКК, с адрес на имота: гр. С., район „О.К.“, Л., с трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: ниско застрояване /до 10 м./, с площ 893 кв. м., номер на предходен план: 55, квартал: 10, парцел: VII, при съседни поземлени имоти с идентификатори № [\*\*\*\*\*], [\*\*\*\*\*], и за 1/2 ид. ч. от попадащата в него сграда с идентификатор № [\*\*\*\*\*].1., със застроена площ: 22 кв. м., брой етажи: 1, предназначение: постройка на допълващо застрояване.

**ОСЪЖДА** В. С. Г., ЕГН [\*\*\*\*\*], с адрес: [\*\*\*\*\*] да заплати на основание чл. 78, ал. 1 ГПК на Г. И. К., ЕГН [\*\*\*\*\*], с адрес: [\*\*\*\*\*], сумата от **396.97 лв.** – разноски по делото.

**Решението е постановено при участието на С. Н. Т., ЕГН [\*\*\*\*\*], като трето лице – помагач на ищеца.**

**Решението подлежи на обжалване пред Софийски градски съд в двуседмичен срок от връчването му на страните.**

**Съдия при Софийски районен съд: \_\_\_\_\_**