

РЕШЕНИЕ

№ 704

гр. Разград, 23.11.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – РАЗГРАД в публично заседание на осми ноември през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: **ЦВЕТАЛИНА М. ДОЧЕВА**

при участието на секретаря **ГАЛЯ МАВРОДИНОВА**
като разгледа докладваното от **ЦВЕТАЛИНА М. ДОЧЕВА** Гражданско дело
№ 20233330101014 по описа за 2023 година

Ищецът Д. П. Д. твърди, че с нотариален акт за дарение на недвижим имот № 198 т.1 рег. № 2719, д.№ 143 от 14.05.2008 г. на Нотариус - Р. Кирилова, заедно с отв.Н. М. П., в качеството си на съпрузи дарили на дъщеря си Ц.Д. Д.а ЖИЛИЩЕ -АПАРТАМЕНТ № 10, находящ се в *****, което притежавали в режим на съпружеска имуществена общност с идентификатор № 61710.502.6381.3.28 по КKKP на гр. Разград. Със същия нот. акт се договорили, че дъщеря им, им учредява пожизнено и безвъзмездно вещно право на ползване върху същия апартамент.

На 19.05.2008г. с ответницата подписахме споразумение по чл.99 ал.3 СК за прекратяване на брака, в което изрично записали, че горепосоченият имот са разделили, чрез дарение в полза на дъщеря им, което е одобрено с Решение № 66/05.06.2008 г. по бр.д. № 16/2008 г. по описа на РРС, влязло в сила на 24.06.2008г.. Съобразно тези договорки и след развода тримата продължили да живеят в апартамента.

На 22.12.2008 г. с нотариален акт за дарение № 102. том IV рег. № 9816 д.№ 624 на нотариус- В. Тодорова, дъщеря им дарила 1/2 идеална част от гореописания апартамент на ищеца, а на 05.05.2010г. с нотариален акт за дарение № 102. том I рег. № 1423. д.№ 89 ма нотариус - Р. Кирилова му дарила и останалата една втора идеална част, като в този последен акт изрично било записано, че ответницата си запазва учреденото в нейна полза ограничено вещно право на ползване върху имота с НА № 198/14.05.2008 г.

През 2015г. ищецът си закупил жилище в град Варна и се установил да живее там, а ответницата и дъщеря им продължили да живеят апартамента.

На 09.03.2016 г. ответницата си е закупила друг апартамент в *****, с Нотариален акт № 111, том 3/2016 г.

През месец юни 2017г. по думи на дъщеря им ответницата се е изнесла окончателно от процесния апартамент и се е преместила да живее в жилището си. Оттогава тя неживее и не ползва процесния апартамент, В него няма нейни лични вещи. Тя няма ключ за него. В апартамента не живее никой, тъй като и дъщеря им през 2017г. се преместила да работи и живее за постоянно в гр.Варна.

Апартаментът е необитаем от близо 6 години. Ищецът го посещава един или два пъти в годината. В жилището почти няма мебели, посуда, както и ел. домакински уреди. Всичко е потънало в прах.

Консумацията на ел. енергия след изнасянето на ответницата и дъщеря им е в рамките на няколко киловат часа. Консумация на вода също няма. Жилището се отоплява е централно парно, което не се ползва и също няма отчетено потребление па топлинна енергия, но се начисляват такси за сградна инсталация, които през годините ищецът заплащал. При отчитането през различните години отчетите са подписвани от други хора. Едва през 2023-та година при отчитането присъствали и двамата, като на него дали отчет за – хол, спалня и баня, а на ответницата за спалня и дневна. Като приключило отчитането ответницата си тръгнала, а ищецът останал и заключил апартамента.

Към настоящия момент, ответницата е регистрирала адреса на апартамента като – „постоянен адрес“, а в данъчната служба е декларирала това жилище като „основно“. Тези факти, обаче сами по себе си не установяват ползване на имота в неговия пълен обем, като право на ползвателя лично или чрез трети лица.

Правото на ползване, като ограничено вещно право се учредява във формата на нотариален акт, който може да бъде нарочен нотариален акт или клауза от договор за прехвърляне на правото на собственост върху недвижим имот, с която се запазва правото на ползване върху прехвърляемия имот в полза на прехвърлителите. По съдържание то включва правото да се използва лично вещта съобразно нейното предназначение и по начин, че да не се променя съществено вещта и да се получават гражданските и естествени плодове от нея. Съгласно чл.59 от ЗС погасяването на това вещно право се осъществява при смъртта на ползвателя, при погиване на вещта, както и при неупражняването на правомощието в течение на пет години, т. е. във всички случаи погасяването на ограниченото вещно право е правна последица от нереализирането на правомощието за ползване на вещта.

Предвид гореизложеното счита,че за него е налице правен интерес от предявяването на настоящия отрицателен установителен иск за признаване, че учреденото вещно право на ползване в полза на ответницата се е погасило по давност, поради неупражняването му 5 години, считано от 01.07.2017 г. до 01.07.2022г. Претендира и разноски.

Ответницата Н. М. П. счита иска за процесуално недопустим. Дарението на 1/2 ид.част от самостоятелен обект в сграда от 22.12.2008г. е нищожно и не е произвело правен ефект, тъй като липсва изрично приемане на дарението, което е задължително условие за сключване на сделката, а само заявена воля от дарителя, че дарява 1/2 идеална част от имота на ищеца. В пункт II от НА за дарение на недвижим имот е записано: „Д. П. Д. заяви, че приема

идеалната част от имота, подробно описан в пункт първи от този договор с благодарност”. В текста не се сочи, че се приема дарение на ид. част, поради което не е налице приемане на дарението, което е съществен елемент от сделката и липсата му води до нищожност на договора за дарение. Прави възражение за нищожност на договор за дарение на 1/2 ид. част от процесния имот, обективиран в НА за дарение на недвижим имот №102. том IV. рег. №9816, дело №624 на нотариус с рег. №312, вписан в СВ вх. рег. №7563/22.12.2008г., акт №198, том 20, дело №4669/2008г., партида 3355, поради противоречие е императивната разпоредба на чл.225, ал.1 от ЗЗД-чл.26, ал.1 от ЗЗД, тъй като липсва приемане на дарението, алтернативно поради липса на съгласие-чл.26, ал.2 от ЗЗД.

Прави и друго възражение за нищожност на договора за дарение на недвижим имот от 05.05.2010г. обективиран в НА за дарение на недвижим имот №102, том I, рег. №1423, дело №89 от 05.05.2010г. на нотариус с рег. №380 на НК, район на действие-РС-Разград, вписан в СВ вх. рег. №1324/05.05.2010г., акт №7, том 5, дело №840/2010г., партида 3355, на основание чл.26, ал.2 от ЗЗД поради липса на съгласие, тъй като Д. П. Д. е действал, както лично за себе си, така и като пълномощник на дъщеря им Ц.Д. Д.а, и е договарял сам със себе си при условията на чл.38 от ЗЗД без да има право на това. В цитираното като приложение към нотариалния акт пълномощно рег. №198/18.01.2010г. няма предоставени надлежни права по смисъла на чл.38 от ЗЗД в полза на упълномощения Д. П. Д., поради което сделката е сключена при липса на Представителна власт.

Счита, че ищеца не е станал собственик на процесния имот, поради което за същия липсва правен интерес от предявения иск с правно основание чл.124 от ГПК, във вр. с чл.59 от ЗЗД за установяване погасяване по давност на правото на ползване върху целия недвижим имот, а само по отношение на 1/2 ид. част от него.

Предявеният иск е и неоснователен, тъй като не са налице основанията предвидени в чл.59 ал.3 пр.2 от ЗС за прекратяване на надлежно учредено вещно право. Твърди, че е ползвала имота, като не е започнала да тече и не е изтекла предвидената погасителна давност по отношение на правото ѝ на ползване на процесния имот. Не оспорва обстоятелството, че с ищеца са бивши съпрузи, чийто брак е прекратен. Не оспорва и обстоятелството, че на 14.05.2008г. двамата с ищеца са дарили собствеността върху притежавания в режим на СИО недвижим имот-апартамент с идентификатор 61710.502.6381.3.28 на дъщеря си Ц.Д. Д.а. Не оспорва обстоятелството, че през 2016г. е придобила собственост върху друг жилищен имот в град Разград. Твърди, че през периода от 2008г. до месец май 2023г. е ползвала процесния имот, участвала е в общото събрание на собствениците и ползувателите на имоти в етажна собственост с адрес: *****, заплащала е разходи за неотложен ремонт на тръби за парно отопление на процесния имот, както и е разкрила партида при топлоснабдителното дружество и е заплащала дължимите суми към него, а също така е декларирала имота пред Община Разград и е заплащала всички данъци и такси през годините. Твърди, че в имота има и нейни вещи, както и че през годините след 2016г. го е ползвала. Не го е напускала и не се е завръщала в него. Не е налице прекъсване на ползването, поради което и правото ѝ на ползване не е погасено по давност.

Съдът, като прецени събраните по делото доказателства, приема за установено от фактическа страна следното:

Страните по делото са бивши съпрузи, които преди прекратяването на брака си са се разпоредили с притежавания от тях недвижим имот ЖИЛИЩЕ -АПАРТАМЕНТ № 10, находящ се в *****, което притежавали в режим на съпружеска имуществена общност с идентификатор № 61710.502.6381.3.28 по КKKP на гр. Разград, като са го дарили на тяхната дъщеря Ц.Д. Д.а. Дарението е обективизирано в нотариален акт за дарение на недвижим имот № 198 т.1 рег. № 2719, д.№ 143 от 14.05.2008 г. на Нотариус - Р. Кирилова. При извършване на дарението в полза на дарителите е учредено пожизнено и безвъзмездно право на ползване на имота от тяхната дъщеря.

На 22.12.2008 г. с нотариален акт за дарение № 102. том IV рег. № 9816 д.№ 624 на нотариус- В. Тодорова, дъщеря им дарила 1/2 идеална част от гореописания апартамент на ищеца, а на 05.05.2010г. с нотариален акт за дарение № 102. том I рег. № 1423. д.№ 89 ма нотариус - Р. Кирилова му дарила и останалата една втора идеална част, като в този последен акт изрично било записано, че ответницата си запазва учреденото в нейна полза ограничено вещно право на ползване върху имота с НА № 198/14.05.2008г. В тази връзка по делото е представено изрично пълномощно предоставено от Ц. Д.а, с което е упълномощила своя баща да я представлява пред нотариус по повод разпореждането от нейния баща със собствената ѝ 1/2ид.ч. от процесното жилище. В пълномощното изрично е вписано правото пълномощникът да договаря сам със себе си,като прехвърли 1/2ид.ч. на себе си по начин,каквото намери за добре /дарение,покупко-продажба и т.н./.

Ищецът твърди,че през 2015г. си закупил жилище в гр.Варна и се установил да живее там, а ответницата и дъщеря им продължили да живеят апартамента.

На 09.03.2016г. ответницата си закупила апартамент в *****, с Нотариален акт № 111, том 3/2016г.

Ищецът твърди,че през м. юни 2017г. ответницата се е изнесла окончателно от процесния апартамент и се е преместила да живее в жилището си. Дъщеря им също се преместила в гр.Варна. Жилището е необитаемо оттогава.

Ищецът представя форми за отчет от топлинен счетоводител Бруната от 2017г.,2018г., 2020г., 2021г.,2022г. и 2023г., от които се установява,че след 2017г. няма потребление на топлинна енергия от отоплителни тела в имота. Същият е необитаем. Задълженията от м.март 2017г. до 20.09.21г. и за 2023г. по партидата на Ц. Д.а са заплатени от ищеца.

На 01.01.2023г. ответницата е променила партидата за отопляемия обект на свое име. На 01.02.2023г. е извършила две плащания на обща стойност 274.14лв. и на 07.07.23г. още едно плащане на стойност 226.96лв.

Ищецът представя две справки за потреблението на ел.енергия в имота, от които се установява, че от м.октомври 2017г. в имота има нулево потребление на ел.енергия,т.е няма консумация на електричество.

Ищецът представя и удостоверение от Водоснабдяване-Дунав ЕООД, от което се

установява, че от 29.08.22г. до 01.06.23г. няма потребление на вода в имота.

Ответницата представя приходни квитанции, от които се установява, че е заплатила дължимия данък сгради и такса битови отпадъци за процесното жилище за 2016г., 2017г., 2018г., 2019г., 2020г., 2021г. и 2023г.

Ищцата представя и три епикризи от болнично лечение в МБЕЛ „Св.М.а“ ЕАД -Варна, в които е посочила като свой адрес *****

Ищецът представя служебни бележки от домоуправителя на входа, че е платил 400лв. за ремонт на улуги, 200лв. за подмяна на тръби на парното и през 2018г. за ремонт на покрив и коминни тела.

По делото са разпитани четирима свидетели:

Св.В.М.И. е съсед от ап.9 на същия етаж. В това жилище живее от м.юни 2021г. Твърди, че не познава Н. П.. Вижда я за пръв път на делото. В апартамент 10, който е срещу нейния апартамент не е виждала никой да влиза, нито да излиза по което ѝ да е време на денонощието, или в почивните дни. Апартамента е необитаем. Виждала е ищеца само когато засичали парното. В апартамента не се виждат светлини, не се чува отваряне и отключване на врата. Не се вижда пране, не се виждат цветя. Във входа се събират по 20лв. за чистачка и осветление. Тази сума е за апартамент. Знае, че за ап.10 не се събира входна такса. На третия етаж апартамента е необитаем и също не се събира такса за него. Когато се нанесли да живеят в този апартамент, съседите им казали, че в ап.10 никой не живее. Свидетелката е влизала един път в ап.10. Апартаментът е с две спални, хол, трапезария, бокс, баня и тоалетна. На свидетелката ѝ направило впечатление, че в кухнята няма посуда, няма лични вещи. Имало стаи, в които нямало мебели. Подът бил мръсен, непочистен. Определено си личало, че не е живяно. В момента също имота е необитаем.

Св.А.А., колега на ищеца твърди, че М. и жена му след развода живели известно време заедно в апартамента. М. си купил апартамент в гр.Варна се изнесъл. Ответницата и дъщеря му останали да живеят в апартамента. След време дъщеря им си купила апартамент в гр.Варна и заминала да живее там. Свидетелят твърди, че две години е ходил в имота при засичането на топломерите, през 2019 и 2020 години, тъй като никой не живеел в апартамента. Знае, че ответницата си купила друг апартамент и там живее. М. му пратил по Еконт ключа за апартамента и след това свидетеля му го върнал. Когато ходил в апартамента, същият бил празен. Имало паяжини по вратите и стените. Стаята, която е в ляво е изцяло изпразнена. В кухнята си седят шкафчетата, но няма нищо. В хола има някаква секция с чаши. В трапезарията има маса. В М.вата стая има едно легло и един гардероб. Няма ел. уреди в кухнята. Няма хладилник, пералня, готварска печка. В кухнята няма чаши, посуда. Водата била спряна. М. му казвал датата, на която да отиде за засичане. Подписал фактура при засичането на топломера. Освен тези два пъти, друг път не е съм ходил в апартамента.

Св. М.Д., приятелка на ответницата твърди, че след развода Н. останала да живее в жилището. Според тази свидетелка Н. живее на *****, а Ц. е омъжена и живее в

гр. Варна. Когато са излизали с Н. след това тя се е прибираща в този апартамент. Майката и бащата на Н. живеят на друго място. Последните две, три години не е виждала Д. в близост до жилището. Знае, че Н. е правила ремонт в жилището преди около година. Сменяла някаква тръба. Това го знае от нея. Чувала е, че Н. си е купила жилище вжак Освобождение, но не знае подробности. Тя не живее в него. Живее на *****. Свидетелката твърди, че е ходила в апартамента на ***** само веднъж, преди много време, преди Ковид 19. Апартаментът е обзаведен с мебели. Последните години са се виждали два пъти с Н..

Св.Й.П., позната на ответницата и съседка от вх.Б. От Н. знае, че със съпруга й са разведени от 2008 година. От брака си имат едно дете – Ц.. След 2008г. този апартамент живеели Н. и дъщеря й. Преди пандемията се наложило да се погрижи за родителите си, защото правили сложна операция на баща й, а майка й е по неподвижна. Понякога е оставала у тях. Родителите й живеят в *****. Ходила е на гости у Н., преди пандемията, може би през 2019г. Ходила надвечер у тях. В жилището имало мебели, посуда. Свидетелката не знае дали Н. си е купила друг апартамент в гр.Разград. Родителите на Н. в момента живеят в жк Освобождение, срещу Италианския ресторант. Ц. живее в гр. Варна. Когато ходила на гости у Н., Ц. живела още при майка си. Н. е правила ремонт на жилището на ***** . Това било преди пандемията. Свидетелката не е обръщала внимание дали на терасата на Н. има цветя.

Въз основа на така установеното от фактическа страна, съдът направи следните правни изводи:

Ответницата твърди недопустимост на иска, тъй като ищецът не е придобил собствеността на 1/2ид.ч. от имота през 2010г., тъй като дарението е нищожно поради липса на съгласие. Прави възражение за нищожност на договора за дарение, обективизиран в НА за дарение на недвижим имот №102, том I, рег.№1423, дело №89 от 05.05.2010г. на нотариус с рег.№380 на НК, район на действие-РС-Разград, вписан в СВ вх.рег.№ 1324/05.05.2010г., акт №7, том 5, дело №840/2010г., партия 3355. Ответницата твърди, че не е налице приемане на дарението, тъй като в нот.акт не било вписано, че се приема дарение на идеалната част от имот. Това възражение е неоснователно. В т.2 от договора е записано: “Д. П. Д. договарящ „сам със себе си“ заяви, че е съгласен и приема с благодарност дарението на идеалната част от недвижимия имот подробно описан в пункт първи на настоящия нотариален акт, при посочените в този пункт условия“.

Второто възражение за недействителност е, че е договарял сам със себе си, без да има право на това, при липса на представителна власт. Това възражение също е неоснователно. На л.96 от делото е приложено пълномощното от Ц. Д.а в полза на нейния баща Д. Д., в което същата е упълномощила своя баща да я представлява пред нотариус при изповядване на сделката в нотариална форма, като продаде, дари или замени нейната 1/2ид.ч. от подробно описаното в пълномощното жилище, при цена и условия каквито намери за добре, както и да има право да договаря сам със себе си съгласно чл.38 от ЗЗД, като прехвърли 1/2ид.ч. на себе си по начин, какъвто прецени за добре/дарение, покупко-продажба и т.н./Пълномощното

е с нотариална заверка на подписа и на съдържанието на пълномощното. Същото според съда установява по несъмнен начин съгласието на упълномощителя, пълномощникът да договаря сам със себе си, както намери за добре, вкл. и да бъде надарен. Договорът е изповядан преди 13 години, като упълномощаването не е било оспорено.

Предвид на това съдът намира, че ищецът е изключителен собственик на процесното жилище, върху което ответницата има учредено право на ползване.

Съобразно разпоредбата на чл.56 ал.1 ЗС правото на ползване включва правото да се използва вещта съгласно нейното предназначение и правото да се получават добиви от нея без тя да се променя съществено. Следователно за да се установи дали това право е упражнявано следва да се установи дали ответницата е ползвала жилището съгласно неговото предназначение, респ. дали е получавала добиви /наеми/ от него.

От представените справки от топлинен счетоводител, доставчици на ел.енергия и на ВиК услуги се установява по безспорен начин, че в жилището е нямало потребление на електричество, вода и парно в продължителен период от време. Последната потребена ел.енергия в имота е била през м.09.2017г., като след това в имота няма потребление на ел.енергия. От представената справка от Бруната се установява, че за отоплителните сезони: 2017/2018г. и следващите имота е необитаем и в него няма отопление от отоплителни уреди. Тази писмени доказателства кореспондират с показанията на св.М.И. и А., че имота е необитаем от години.

Първата свидетелка като непосредствен съсед, има най-близки и пълни впечатления от имота. Тя е и единственият незаинтересован свидетел. Напротив показанията на водените от ответницата свидетели са за неуточнен период далеч във времето /поне преди пандемията/ и без всякаква конкретика.

Видно от представената справка от АВ ответницата е придобила жилище в ***** на 09.03.2016г. Това жилище ответницата е посочила в лечебното заведение през 2021г. и 2022г. като адрес.

Липсата на консумация на ел.енергия, топлинна енергия след м.септември 2017г. и посочването като адрес на друго жилище от самата ответница налага извода, че същата не е ползвала имота по предназначение след този период. От свидетелителските показания се установи, че в жилището липсват ел.уреди, мебели, посуда, лични вещи, че същото е мръсно и необитаемо. Същото не е отдавано и под наем.

За доказване твърдението си, че е ползвала имота ищцата представя доказателства за заплатени местни данъци и такси за 2017г., 2018г., 2019г., 2020г., 2021г. и 2023г., но не и разноски по имота, тъй като такива реално няма. Съдът намира, че заплащането на данъци и такси е вменено задължение на ползвателя, което не е обвързано обаче реалното упражняване на правото. Дали лицето в чиято полза е учредено едно ограничено вещно право ще го упражнява или не, не освобождава ползвателя от законовото му задължение за заплащане на разноски, данъци и такси. /чл.57 ал.1 ЗС/. Заплащането на местен данък не налага извода, че ответницата е ползвала /живяла в имота/, а че е изправна страна и

собственикът не може да иска разваляне /прекратяване/ на ползването на това основание.

Срокът по чл.59 ал.3 пр.2 ЗС за погасяване на правото на ползване, е давностен. Носителят на вещното право на ползване прекъсва погасителната давност по чл.59 ал.3 пр.2 ЗС, когато предяви иск за защита на своето право срещу голия собственик. Когато искът е предявен от собственика срещу ползвателя, разпоредбата на чл.116 б.“б“ ЗЗД не намира приложение, съответно – съдът по реда на чл.235 ал.3 ГПК следва да вземе предвид и бездействието на ползвателя в хода на висиящия процес, в какъвто смисъл са показанията на св.В. М.И..

Воден от гореизложеното, съдът намира, че учреденото в полза на ответницата право на ползване е погасено по давност към 14.09.2022г./когато е отчетено последното потребление на ел.енергия в имота/. Промяната на партидата и заплатените от ответницата разходи за топлинна енергия през м.февруари и м.юли 2023г. са направени след като погасителната давност е изтекла.

С оглед изхода на спора ответницата дължи на ищеца сторените по делото разноси по списък в размер на 1439.18лв.

Воден от гореизложеното, съдът

РЕШИ:

ПРИЗНАВА за установено по иск на Д. П. Д., ЕГН ***** от ***** против Н. М. П., ЕГН ***** от ***** , че вещното право на ползване, което Ц. Д. Д.а й е учредила с нотариален акт № 198 т.1 рег. № 2719, д.№ 143 от 14.05.2008 г. на Нотариус - Р. Кирилова, вписан в СВ при РРС с вх.рег.№2064/14.05.2008г., акт №173, т.6, д. №1441/2008г., парт.стр.15031 върху ЖИЛИЩЕ -АПАРТАМЕНТ № 10, находящ се в ***** , с идентификатор № 61710.502.6381.3.28 по КККР на гр. Разград,състоящо се от две спални,хол, столова с кухненски бокс и сервизни помещения,със застроена площ от 95 кв.м.,заедно с принадлежащото му избено помещение №1 с полезна площ от 12.67кв.м., както и съответният процент ид.ч. от общите части на сградата ши съответният процент ид.части от правото на строеж, който попада в сграда с идентификатор №61710.502.6381.3,изградена в поземлен имот с идентификатор №61710.502.6381,при граници на жилището: на етажа №61710.502.6381.3.27; под обекта №61710.502.6381.3.26; над обекта-покрив,при граници на избеното помещение:изба №9,стълбище и горе-жилища на първи етаж, е погасено поради неупражняването му в 5-годишния срок по чл.59 ал.3 пр.2 ЗС.

ОСЪЖДА Н. М. П. ДА ЗАПЛАТИ на Д. П. Д. сумата от 1349.18лв./хиляда четиристотин тридесет и девет лева и осемнадесет стотинки/ съдебни разноси.

Решението подлежи на обжалване пред РОС в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Съдия при Районен съд – Разград: _____