

# РЕШЕНИЕ

№ 387

гр. П., 30.12.2022 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**РАЙОНЕН СЪД – П., ТРЕТИ ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ**, в публично заседание на втори декември през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Андрей Ив. Николов

при участието на секретаря Величка А.а  
като разгледа докладваното от Андрей Ив. Николов Гражданско дело № 20221230100211 по описа за 2022 година  
и за да се произнесе, взе предвид следното:

**Предявени са субективно (активно) и обективно (кумулятивно) съединени искове по чл. 108 ЗС и по чл. 59 ЗЗД.**

Ишците Г. С. К., с адрес в с. М., С. о., ул. „З. С.“ № 2, ЕГН \*\*\*\*\* и Р. С. Б., с адрес в гр. К., ул. „О.“ № 142Г, ЕГН \*\*\*\*\*, твърдят, че притежават по 1/2 идеална част от самостоятелен обект в сграда с идентификатор 56126.602.8204.4.6 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. П., одобрени по ЗКИР. Поддържат, че собствеността им произтича от наследяване на техния баща – С. Д. К.. Заявяват, че ответницата се е снабдила с нотариален акт по обстоятелствена проверка, с който е била призната за собственик по давност на 1/2 идеална част от същия недвижим имот. Смятат, че тя не е могла да придобие тези вещни права, тъй като не е упражнявала давностно владение върху тях в изискуемия от закона срок, като понастоящем владее целия имот, без основание. Изтъкват, че за времето от 03.01.2018 г. до 18.02.2022 г. ответната страна ги е лишила от ползването на самостоятелния обект, поради което им дължи парично обезщетение от по 3 675 лв. Искат постановяване на съдебно решение, с което: 1/ да бъде признато за установено по отношение на ответницата, че те са собствениците на идеалната част от недвижимия имот, за която тя се легитимира като титуляр, както и да бъде осъдена да им предаде владението върху имота, и 2/ да им бъде присъдено визираното обезщетение, ведно със законната лихва от датата на подаването на исковата молба в съда – 18.02.2022 г., до

погасяването. Претендират и съдебни разноски.

**Ответницата Д. Г. Д.**, с адрес в гр. П., ж.к. „И.“, бл. 7, вх. Б, ет. 3, ап. 6, ЕГН \*\*\*\*\* , оспорва ищцовите претенции, настоява за отхвърлянето им и за присъждане на съдебно-деловодните разходи, които е сторила. Излага доводи, че от 1997 г. до настоящия момент упражнява фактическа власт върху 1/2 идеална част от имота, поради което надлежно я е придобила по давност, а след смъртта на наследодателя на ищите не е пречатвала достъпа им до него, поради което не им дължи търсеното обезщетение.

**Съдът, като прецени становищата на страните, извърши анализ на доказателствата, относими към решаването на спора, и съобрази закона, приложим към него, приема следното:**

**1. От фактическа страна:**

Двамата ищци са единствените наследници по закон на С. Д. К., ЕГН \*\*\*\*\* – бивш жител на гр. П., починал на 03.01.2018 г. Те са негови деца, родени от гражданския му брак със С. Г. К.а, който е бил прекратен с развод, съобразно Решение от 19.12.1991 г. по гр. д. № 360/91 г. на Втори районен съд – гр. София (влязло в сила на датата на постановяването му).

Около 1992 г. бащата на ищите и ответницата са заживели на семейни начала, което съжителство е продължило без прекъсване до смъртта на първия. Първоначално двамата са обитавали къщата на майката на С. К., намираща се в с. Г., общ. П., а на неустановена дата през 1997 г. са се преместили в апартамент в гр. П., представляващ квартира, която са ползвали заедно със семействата на неговите двама братя.

Към края на 1997 г. Сл. К. и ответницата са решили, че е по-удачно да потърсят друго жилище, тъй като едновременно живееене на три семейства е създавало неудобства. По тази причина с договор за покупко-продажба, обективиран в нотариален акт с № 196/19.12.1997 г., том V, издаден по нот. д. № 1609/97 г. на Районен съд – гр. П., С. К. е закупил жилищен имот, представляващ апартамент № 6, находящ се в блок № 7, вх. Б, ет. 2 на ж.к. „И.“ в гр. П., със застроена площ от 56,62 кв. м.

Този недвижим имот е идентичен с процесния самостоятелен обект в сграда с идентификатор 56126.602.8204.4.6 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. П., одобрени по ЗКИР, с предназначение – жилище (апартамент), с площ по документ за собственост – 56,62 кв. м., при съседни – самостоятелни обекти с идентификатори 56126.602.8204.4.3, 56126.602.8204.4.5 и 56126.602.8204.4.9.

Паричните средства за закупуването на апартамента са били осигурени от наследодателя на ищите и от ответницата, заедно. Още от установяването на съвместното съжителство между двамата те са започнали да споделят общо домакинство, издържайки се от доходите, които: той е получавал от трудово

възнаграждение (работейки като полицаи), тя е реализирала от търговска дейност (продавайки детски дрехи и обувки) и двамата са добивали от земеделска работа (отглеждайки дини и тютюн).

Почти веднага след закупуването на апартамента, станал повод за сегашния съдебен спор, С. К. и ответницата Д. са се настанили в него, където съжителството им е продължило по обичайния начин за едно семейство. И двамата са ползвали жилището, стопанисвайки го като общ техен дом, което положение е било едно и също от закупуването на имота в края на 1997 г. до смъртта на Сл. К. в началото на 2018 г. След кончината на последния и понастоящем Д. е продължила сама да ползва апартамента, но за никой от ищите не е съществувала пречка също да го ползват. Първоначално те са разполагали с ключове за него, оставали са там за преписване на погребението на баща им и на други траурни ритуали (помени), а ищецът Г. К. дори през 2019 г. е извършвал ремонти работи (подмяна на тръби и на бойлер в банята и монтиране на нова готварска печка в кухнята). Ключът за входната врата на жилището е бил сменен в неустановен ден от 2020 г., поради повреда в патронника, след което ищецът К. е разполагал с нов ключ, предаден му от ответницата, докато за ищцата Б. няма сведения да е получила такъв, като липсва информация тя да е отправяла подобно конкретно искане към ответницата.

На 02.06.2021 г. в полза на ответницата е бил издаден констативен нотариален акт с № 93, том I, съставен по нот. д. № 92/21 г. на нотариус с рег. № 287 на Нотариалната камара, по силата на който е било признато, че притежава 1/2 идеална част от спорния имот, на основание давностно владение.

Средният пазарен наем за апартамента, предмет на делото, за периода от 03.01.2018 г. до 18.02.2022 г., възлиза на 7 748,58 лв.

## **2. Относно доказателствените източници, от които се установява очертаната фактическа обстановка:**

Към доказателствената съвкупност по делото са приобщени копия на упоменатите по-горе два нотариални акта и съдебно решение.

Данните за наследственото качество на ищите се черпят от представеното удостоверение за наследници с изх. № 1741/24.11.2021 г. на Общинска администрация – гр. П..

Сведенията за индивидуализацията на имота, във връзка с който са предявени ищцовите претенции, и за неговото тъждество по картния материал, действал към момента на издаването на нотариалния акт за покупката му, и по действащите сега кадастрална карта и кадастрални регистри се съдържат в приложената схема № 15-291702-19.03.2022 г. на Службата по геодезия, картография и кадастър – гр. Б..

Визираните документи носят характеристиките на официалните такива, а истинността им не е била оспорена от никоя от страните, поради което те са надлежни

доказателства за обстоятелствата, до които се отнасят (чл. 179 ГПК).

Фактическите положения, приети за установени и касаещи съжителството на семейни начала между бащата на ишците и ответницата, включително за неговите начало, продължителност, начин на протичане, общото им стопанисване на процесното жилище и възможността на ишците да го ползват след смъртта на баща им, се изясняват от гласните доказателствени средства, създадени с участието на свидетелите В. К., М. Б., Н. М. и В. К.а. В тази част показанията и на четиримата свидетели на практика не съдържат никакви значителни разминавания, не се опровергават помежду си, а взаимно се допълват.

В тези гласни доказателства се наблюдава противоречие само по въпроса дали наследодателят на ишците и ответницата заедно са подпирали парите за цената на жилището или това е било сторено само от С. К.. Според казаното от свидетелите В. К. и М. Б., С. К. им е споделял, че апартаментът е бил закупен само с негови средства, докато съобразно съобщеното от свидетеля Н. М. – Сл. К. му е заявявал, че той и ответницата са осигурили тези средства и то поравно. Относно коментирания фактически проблем следва да бъде даден кредит на доверие на изтъкнатото от свидетеля М., по няколко причини. Първо, свидетелите К. и Б. разказват за епизодични разговори със С. К. по обсъжданата тема, без ясно и конкретно да уточняват кога и как се е стигнало до нея, като никой от тях няма представа към 1997 г. какви са били материалните възможности на наследодателя на ишците и дали издръжката на семейството му с ответницата е била с техни общи парични средства или не. Второ, свидетелят М. е много по-конкретен в тази насока, защото е бил колега на С. К. около 20 години, през което време двамата често са работили заедно на една смяна, а до смъртта на последния са били и приятели, поддържайки много близки взаимоотношения, свързани и с многократни семейни гостувания помежду им. Трето, точно в този смисъл категоричната увереност на свидетеля М., че Сл. К. много пъти му е споделял, че процесното жилище е било закупено със средства, които са били общи за него и за ответницата като семейство, изглежда по-логично от казаното от първите двама свидетели. Четвърто, косвено значение тук имат и показанията на свидетелката К.а. Тя добросъвестно изтъква, че директно не е коментирала произхода на парите, с които е платен спорният имот, нито със С. К., нито с ответницата. Тази свидетелката обаче е съпруга на един от братята на Сл. К. и има пряк поглед върху произхода на доходите, от които се е издържало семейството му с ответницата Д., включително, че той е изпитвал сериозни парични затруднения, преди да заживее с Д., тъй като е бил длъжен да заплаща ежемесечна издръжка на двете си деца, което се потвърждава и от цитираното бракоразводно решение.

От разпита на свидетелката В. К.а допълнително се верифицират и обстоятелствата, отнасящи се до мотивите, поради които С. К. и ответницата са взели взаимното решение за закупуването на жилището, което двамата да превърнат в свой

общ дом, а също и фактите, свързани с подмяната на ключа за входната врата на апартамента, причините, които са я наложили, уведомяването на ищеца Г. К., предоставянето на новия ключ на същия и последващите му безпрепятствени посещения там.

От приобщената електронна кореспонденция, водена между ищцата Б. и ответницата, не се изясняват значими факти, доколкото всяка от тях просто поддържа позицията си по спора за собствеността върху апартамента.

Размерът на средната наемна цена за жилището, относима към исковия период, става ясен от изслушаната съдебно-оценителна експертиза, чието заключение е прието без оспорване от страните.

### **3. От правна страна:**

Уважаването на иска по чл. 108 ЗС, познат в цивилистичната доктрина и в съдебната практика още като ревандикационен иск, е детерминирано от кумулативната даденост на няколко предпоставки, а именно: 1/ ищите да са собственици на претендираното вещно право, въз основа на релевирия придобивен способ; 2/ ответницата да упражнява фактическата власт върху него и 3/ тази фактическа власт да се осъществява от нея без основание.

Продажбената сделка от 19.12.1997 г., оформена по съответния нотариален ред, посредством която бащата на ищите е закупил апартамента, за който са предявени разглежданите искови претенции, представлява надлежен способ за придобиване на имота от негова страна (чл. 77, предл. 1 ЗС във вр. с чл. 18, предл. 1 ЗЗД). Възникването на собствеността в правната му сфера е обусловено само от валидното сключване на договора и за пораждаването на този ефект не е релевантно какъв е източникът на паричните средства, с които е била платена продажната цена (чл. 24, ал. 1, предл. 1 ЗЗД).

След като ищите са единствените наследници по закон на техния баща, те притежават равни квоти от неговото наследство – по 1/2 част (чл. 5, ал. 1 ЗН).

В този контекст от особена релевантност е дали възражението на ответната страна за придобивна давност е основателно, защото правото на собственост се изгубва изцяло или частично, ако друг стане негов титуляр (чл. 99, предл. 1 ЗС).

Давностното владение, като вид придобивен механизъм, е сложен юридически факт (чл. 79, ал. 1 ЗС), обхващащ: 1/ упражняване на фактическа власт върху дадена вещ с намерение за своеене; 2/ владението да бъде явно, спокойно, несъмнено, трайно и непрекъснато и 3/ то да е продължило за срок от 10 години.

Тъй като в тази връзка ответницата се позовава на констативен нотариален акт, важат разрешенията за неговото правно значение, дадени в *Тълкувателно решение № 11/21.03.2013 г. по тълк. д. № 11/12 г., ОСГК на ВКС* и в съдебната практика, създадена след приемането му (вж. *Решение № 153/10.07.2013 г. по гр. д. № 889/12 г., I г. о. на*

*ВКС, Решение № 208/24.09.2013 г. по гр. д. № 1961/13 г., I г. о. на ВКС, Решение № 108/28.10.2015 г. по гр. д. № 1854/15 г., II г. о. на ВКС и Решение № 184/11.10.2016 г. по гр. д. № 1147/16 г., I г. о. на ВКС).* В тях е утвърдено разбирането, че: нотариалният акт, с който по реда на чл. 587 ГПК (чл. 483 ГПК-отм.) се признава право на собственост върху недвижим имот, макар да не притежава материалната доказателствена сила по чл. 179 ГПК, има легитимиращ ефект за лицето, в чиято полза е издаден; тази легитимация е обвързваща за третите лица и за съда досежно удостовереното в акта право на собственост; доказателствената сила на нотариалния акт обаче може да бъде оспорена от всеки субект, който има правен интерес да твърди, че титулярят на акта в действителност не е носител на спорното вещно право; при такова оспорване тежестта на доказване се носи от оспорващата страна, без да намира приложение специалният процесуален режим, регламентиран в чл. 193 – чл. 194 ГПК, но оспорващият трябва да опровергае констатациите на нотариуса било като докаже свои права, противопоставими на титуляря на акта, било като опровергае фактите, обуславящи посоченото в акта придобивно основание, или докаже, че признатото право се е погасило или е било прехвърлено другиму след издаването на акта.

В случая, въпреки разпределената им доказателствена тежест, ишците не са провели такова оборване на нотариалния акт по обстоятелствена проверка, от който се ползва ответната страна. Напротив, налице са факти, които ясно показват, че ответницата Д. е упражнявала фактическа власт спрямо имота с намерение за своеене (чл. 68, ал. 1 ЗС). От такова естество са изяснените обстоятелства за: живеенето на семейни начала между Д. и наследодателя на ишците около 5 години преди да бъде закупено жилището; общото им решение за неговото купуване; осигуряването от нейна страна на част от парите за цената му, както и последващото заживяване на двамата там, при което те взаимно са го стопанисвали като общ техен дом в продължение на повече от 20 години. Следователно още от края на 1997 г., когато ответницата и С. К. са се настанили в жилището, двамата са установили общо владение върху него, като за нея то е било със съгласието на тогавашния собственик и без никакво противопоставяне от негова страна. Комплексната преценка на описаното поведение на двамата е опора за констатацията, че действията, обективирани в него, покриват признаците на съвладението, защото те обхващат фактическото съдържание на съсобствеността (вж. *Решение № 66/02.11.2021 г., поправено по реда на чл. 247 ГПК с Решение № 146/22.12.2021 г. – и двете, постановени по гр. д. № 197/21 г. на Окръжен съд – гр. Силистра, което не е било допуснато до касационно обжалване с Определение № 50425/03.11.2022 г. по гр. д. № 1075/22 г., II г. о. на ВКС*, където е разгледана аналогична ситуация на съвладение, в резултат на което лице, живеещо на семейни начала със субекта, закупил жилище, е придобило 1/2 идеална част от него по давност).

В обобщение на казаното дотук може да се заключи, че ишците притежават по

1/4 идеална част от процесния недвижим имот, а ответницата – останалата 1/2 идеална част от собствеността му. В качеството си на съсобственик тя има право да ползва имота, като не беше доказано, че пречи на ишците също да си служат с него (чл. 31, ал. 1 ЗС). Ето защо и не са изпълнени изискванията за уважаване на ревандикационните претенции, поради което те подлежат на отхвърляне.

Идентичен процесуален резултат се следва и по отношение на исковете за паричните притезания, чиято правна квалификация е по чл. 59 ЗЗД. Хипотезата, уредена от този нормативен текст, дава право на собственик, който е бил лишен от ползването на имота си, докато трето лице го ползва без основание, да получи от същото обезщетение в размер на средния пазарен наем (вж. *Решение № 131/27.10.2009 г. по т. д. № 268/09 г., I т.о. на ВКС, Решение № 255/29.06.2010 г. по гр. д. № 5342/08 г., III г.о. на ВКС, Решение № 267/20.01.2014 г. по гр. д. № 13/13 г., III г. о. на ВКС и Решение № 98/26.05.2015 г. по гр. д. № 6186/14 г., III г. о. на ВКС*).

Законовото разрешение, споменато в предишния абзац, не е приложимо за отношенията между съсобственици, когато един от тях ползва цялата съсобствена вещ и съответно лишава другите сътитуляри от възможността да си служат с нея. Такъв казус се субсумира под специалния режим на чл. 31, ал. 2 ЗС, който поставя възникването на правото на обезщетение от писмено поискване, което неползващият съсобственик трябва да отправи към онзи, който еднолично ползва общата вещ.

Щом като беше констатирано, че страните по делото са съсобственици спрямо спорния апартамент, значи ишците биха могли да получат обезщетение за лишаване от ползването само при условията на чл. 31, ал. 2 ЗС. Те обаче нямат право на такова, защото не се установи ответницата да ги е лишила от възможността да ползват общата им вещ, нито пък се констатира да са заявявали писмено искане към нея да ги обезщети за евентуална полза, от която са лишени.

#### **4. По съдебните разноски:**

Цялостната неоснователност на исковите претенции поражда право на съдебни разноски единствено за ответницата (чл. 78, ал. 3 ГПК). Те възлизат на сумата от 350 лв. и са формирани от възнаграждение за един адвокат, за което е доказано, че е било заплатено, съгласно отбелязването в представения договор за правна защита и съдействие.

Ръководейки се от изложените съображения, Районен съд – гр. П., Гражданско отделение, Трети състав

### **РЕШИ:**

**ОТХВЪРЛЯ субективно (активно) и обективно (кумулятивно) съединените**

**искове на Г. С. К.**, с адрес в с. М., С. о., ул. „З. С.“ № 2, ЕГН \*\*\*\*\* **и на Р. С. Б.**, с адрес в гр. К., ул. „О.“ № 142Г, ЕГН \*\*\*\*\* **, предявени против Д. Г. Д.**, с адрес в гр. П., ж.к. „И.“, бл. 7, вх. Б, ет. 3, ап. 6, ЕГН \*\*\*\*\* **, с които се претендира:**

- на основание чл. 108 ЗС, **да бъде признато за установено по отношение на Д. Г. Д., че Г. С. К. и Р. С. Б. са собственици**, въз основа на наследствено правоприемство от техния баща – С. Д. К., ЕГН \*\*\*\*\* – бивш жител на гр. П., починал на 03.01.2018 г., **на 1/2 идеална част от самостоятелен обект в сграда с идентификатор 56126.602.8204.4.6** по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. П., одобрени по ЗКИР, с предназначение – жилище (апартамент), с площ по документ за собственост – 56,62 кв. м., при съседни – самостоятелни обекти с идентификатори 56126.602.8204.4.3, 56126.602.8204.4.5 и 56126.602.8204.4.9, **както и Д. Д. да бъде осъдена да предаде на Г. К. и на Р. Б. владението върху този имот**,

- на основание чл. 59 ЗЗД, **да бъде осъдена Д. Г. Д., да заплати на Г. С. К. и на Р. С. Б. по 3 675 лв. – обезщетение** за лишаване от възможността да ползват визирания недвижим имот, за периода от 03.01.2018 г. до 18.02.2022 г., ведно със законната лихва, считано от датата на подаването на исковата молба (18.02.2022 г.) до погасяването.

**ОСЪЖДА**, на основание чл. 78, ал. 3 ГПК, **Г. С. К.**, с адрес в с. М., С. о., ул. „З. С.“ № 2, ЕГН \*\*\*\*\* **и Р. С. Б.**, с адрес в гр. К., ул. „О.“ № 142Г, ЕГН \*\*\*\*\* **, да заплатят поравно на Д. Г. Д.**, с адрес в гр. П., ж.к. „И.“, бл. 7, вх. Б, ет. 3, ап. 6, ЕГН \*\*\*\*\* **, сумата от 350 лв. – съдебни разноси**, дължими за производството по делото.

**РЕШЕНИЕТО** подлежи на обжалване от страните, пред Окръжен съд – гр. Б., в 2-седмичен срок, считано от връчването на препис, с въззивна жалба, която се подава чрез Районен съд – гр. П..

**Съдия при Районен съд – П.:** \_\_\_\_\_