

РЕШЕНИЕ

№ 1637

гр. София, 04.02.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 150 СЪСТАВ, в публично заседание на девети ноември през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: ЛЮБОМИР ИЛ. ИГНАТОВ

при участието на секретаря ХРИСТИЯНА Р. РАЧЕВА
като разгледа докладваното от ЛЮБОМИР ИЛ. ИГНАТОВ Гражданско дело
№ 20211110133562 по описа за 2021 година

Производството е по чл. 124 от Гражданския процесуален кодекс (ГПК).

Образувано е по искова молба, подадена от Н. Л. П. с ЕГН *****, постоянен адрес Столична община, село Панчарево, ул. „...“, съдебен адрес град София, ул. „...“ (ищца) чрез процесуалните представители адвокат В. К. и адвокат А.Д.. Ищцата твърди, че през 2021 г. е придобила 7/8 идеални части от правото на собственост върху определен недвижим имот, а ответницата притежава останалата 1/8 идеална част от правото на собственост. Праводателят ѝ предал владението върху съответните 7/8 идеални части от правото на собственост, за което бил съставен и констативен протокол. След предаването на владението ищцата упражнявала фактическата власт върху своите 7/8 идеални части от правото на собственост чрез пълномощника Л.Г., който при опит да влезе в недвижимия имот установил, че патронът и ключът за достъп са били сменени. След като разговарял по телефона с ответницата тя му заявила, че тя го е сторила, че няма да допусне ищцата или нейни представители в имота и че го предупреждава да не прави опити да влиза в имота. Тогава подали жалба до полицията. Иска от съда да осъди ответницата да ѝ възстанови владението върху 7/8 идеални части от недвижимия имот. Претендира разноски. Прави възражение по чл. 78, ал. 5 ГПК.

В срока по чл. 131 от ГПК е постъпил отговор на исковата молба от Л. Д. Б. с ЕГН *****, адрес за призоваване град София, ул. „...“ (ответник), чрез пълномощника адвокат П. Р.. Оспорва изложените от ищцата обстоятелства като неверни. Твърди, че още със закупуването на 7/8 идеални части от правото на собственост ищцата е била уведомена, че недвижимият имот е обременен с вещно право на ползване в полза на В.Л.А. Заявява, че не тя, а вещният ползвател, упражнявайки законното си право на ползване, с действията си се е противопоставил на ищцата. Позовава се на съдебна практика, според която запазеното вещно право на ползване изключва изцяло или отчасти възможността на новия собственик да упражнява правомощието си да ползва собствеността. Иска от съда да отхвърли предявения иск като неоснователен и незаконосъобразен. Претендира разноски. Прави

възражение по чл. 78, ал. 5 ГПК.

След като съобрази твърденията на страните и събраните доказателства, Софийският районен съд направи следните фактически и правни изводи.

Съдът намира, че исковата молба отговаря на законовите изисквания, поради което е редовна, а предявеният с нея иск е процесуално допустим. Той е с правно основание чл. 76 от Закона за собствеността (ЗС). Шестмесечният срок за предявяването му е преклузивен – ако бъде пропуснат, то правото на иск се прекратява. Освен това срокът е обективен – той започва да тече от момента на отнемането на владението, а не от момента, в който ищецът е научил за отнемането на владението (определение № 80 от 24. 02. 2021 г. на ВКС по гр. дело № 3946/2020 г., II г. о.). В дадения случай в исковата молба се твърди отнемане на владение по скрит начин на неустановена дата между 16. 05. 2021 г. и 04. 06. 2021 г. Искът е предявен на 11. 06. 2021 г. Следователно преклузивният срок е спазен.

В тежест на ищцата е да установи при условията на пълно и главно доказване, че е владяла или държала 7/8 идеални части от правото на собственост върху недвижимия имот апартамент № 17, находящ се на адрес град София, ж. к. „.....“, на четвъртия жилищен етаж (процесен недвижим имот), че владението ѝ върху тези идеални части от правото на собственост е било отнето от ответницата, че отнемането е било по скрит начин, както и че е предявила иска в шестмесечен срок от нарушението.

Ответницата не носи тежест на доказване.

От събраните по делото писмени доказателства се установява, че през 2010 г. В.Л.А е дарила на внука си Л.Й.Б и на ответницата (нейна дъщеря) идеални части от правото на строеж за изграждането на процесния недвижим имот. Така Л.Й.Б придобил 7/8 идеални части от правото на строеж, а ответницата – 1/8 идеална част. Успоредно с това В.Л.А запазила пожизненото право на ползуване върху бъдещия имот, а и върху други недвижими имоти. След това процесният недвижим имот бил построен и вещното право на строеж се преобразувала в право на собственост, като Л.Й.Б имал 7/8 идеални части от правото на собственост, ответницата – 1/8 идеална част от правото на собственост, а В.Л.А – вещно право на ползуване.

От показанията на свидетелите Л.Г и Т.Т. се установява, че през 2012 г. ищцата и Л.Г (с когото ищцата фактически съжителства и имат две деца) придобили магазин 7 в сградата, в която се намира и процесният недвижим имот. В този магазин от 2012 г. за тях работела свидетелката Т.Т.. По това време процесният недвижим имот бил обитаван само от Л.Й.Б, с когото ищцата и свидетелят Гечев се запознали в кафенето в подножието на сградата. Л.Й.Б по-късно отдал процесния недвижим имот под наем, а след това към 2021 г. го обитавал заедно със съпругата си и тяхната дъщеря. По това време Л.Й.Б имал задължения към „.....“ и предложил на ищцата и свидетеля Гечев да им продаде процесния недвижим имот. Ищцата и свидетелят Гечев извършили проверка в имотния регистър, при което погрешно приели, че процесният недвижим имот е с отписано вещно право на ползуване. Всъщност по персоналната партида на В.Л.А били вписани откази от вещно право на ползуване върху други недвижими имоти в същата сграда – гараж, подземно паркомясто № 4 и две мазета (л. 54 и л. 61 от делото). На 29. 04. 2021 г. Л.Б. дарил на ищцата 1 % от притежаваните от него идеални части от правото на собственост върху процесния недвижим имот, а на 13. 05. 2021 г. ѝ продал и останалите 99 %. При покупко-продажбата нотариусът прочел на ищцата нотариалния акт, в това число и текстът, че Л.Б. я е информирал за учреденото вещно право на ползуване върху процесния недвижим имот в полза на В.Л.А. Въпреки това

ищцата одобрила текста на нотариалния акт и подписала договора.

От друга страна, от представеното пълномощно с нотариална заверка на подписа се установява, че на 12. 05. 2021 г. В.Л.А. упълномощила ответницата да я представлява пред потенциални наематели на процесния недвижим имот, да сключва договори за наем, както и да получава наемната цена (л. 59).

След покупко-продажбата на 16. 05. 2021 г. Л.Б. предал владението върху 7/8 идеални части от правото на собственост върху процесния недвижим имот на ищцата, а именно отворил входната врата и предал един брой ключове от имота. Предаването на владението било направено в присъствието и на свидетелите Л.Г и Т.Т., а също така и в присъствието на ответницата (л. 19). След предаването на владението ищцата упражнявала фактическата власт върху 7/8 идеални части от имота чрез свидетеля Гечев, който имал пълномощно от нея (л. 20). Освен това ищцата сключила договор за наем на имота със свидетелката Тодорова, но имотът не бил годен за употреба и имал нужда от ремонт преди тя да се нанесе. На 04. 06. 2021 г. свидетелят Гечев посетил процесния недвижим имот заедно със свидетелката Тодорова, но установил, че с предадения на ищцата ключ вече не може да отвори входната врата, защото патронът ѝ бил сменен. Тогава свидетелят Гечев подал сигнал в 07 РУ – СДВР и Прокуратурата, а освен това се обадил на Л.Б., който му отговорил, че не знае какво се е случило и че свидетелят Гечев може да потърси майка му (ответницата) като съсобственик на апартамента. Свидателят Гечев се обадил на ответницата и тя му казала, че е сменила ключа, за да не могат те да ползват апартамента. Една седмица по-късно двамата свидетели отново посетили процесния недвижим имот, при което им било отворено от строителни работници, които заявили, че били наематели на ответницата. Успоредно с това двамата свидетели виждали ответницата да продължава да ползува процесния недвижим имот, като слизала от него в кафето, излизала на терасата, поливала цветя и простирала пране. Свидателят Гечев отново подал сигнал до полицията и строителните работници били изгонени от имота. По-късно на 25. 01. 2022 г. свидетелят Гечев установил, че целият имот е обявен за продажба чрез посредника „Революшън естейт“, откъдето в телефонен разговор му обяснили, че предоставят услугите си на ответницата. На 07. 11. 2022 г. свидетелите Гечев и Тодорова отново посетили процесния недвижим имот и отново не успели да отворят входната врата с предадения на ищцата ключ. Тогава им било отворено от украинско семейство с три деца. Те заявили на свидетелите, че са наематели, които плащат наем на ответницата.

Изложените обстоятелства се установяват от събраните по делото писмени доказателства, както и от свидетелските показания на Л.Г и Т.Т.. В хода на съдебното дирене беше разпитан още един свидетел – В.Л.А. По отношение и на тримата разпитани свидетели са налице обстоятелства, които задължават съда да преценява особено внимателно показанията им съобразно чл. 172 ГПК поради възможната им заинтересованост. Така свидетелят Гечев фактически съжителства с ищцата и имат две деца, В.Л.А. е майка на ответницата, а Т.Т., макар и към момента на разпита вече да не работи за ищцата, все пак признава, че е сключила с ищцата договор за наем на процесния недвижим имот и все още проявява интерес да го ползува. Освен това свидетелката Тодорова беше разпитана в съдебно заседание след разпита на свидетеля Гечев, поради което е възможно да е била предварително запозната с дадените от него показания.

Съдът намира, че показанията на свидетелите Гечев и Тодорова са логични, последователни, взаимно допълващи се и вътрешно непротиворечиви. Те са детайлни и конкретни, като възпроизвеждат непосредствени сетивни възприятия на свидетелите.

Не може да се приеме за противоречие обстоятелството, че свидетелят Гечев говори за телефонен разговор с ответницата, а свидетелката Тодорова – че телефонът му е бил включен на високоговорител. Провеждането на телефонен разговор не изключва използването на високоговорител. Всъщност показанията на свидетелката Тодорова конкретизират начина, по който е бил проведен телефонният разговор, а не противоречат на тези на свидетеля Гечев. Свидетелските им показания освен това се подкрепят и от събраните по делото писмени доказателства (нотариалният акт за покупко-продажба и приемо-предавателният протокол). При това положение съдът не би могъл да ги дискредитира единствено и само поради възможната им заинтересованост, а напротив, следва да им даде доверие.

Що се отнася до свидетелските показания на В.Л.А, съдът констатира, че освен евентуално заинтересовани, те са също така и вътрешно противоречиви. От една страна, свидетелката заявява, че е поканила новите собственици в съседната къща, в която живеела, а сетне, че е допускала ответницата (дъщеря си) до процесния недвижим имот, защото тя (свидетелката Алексова) била получила инсулт и не можела да се движи. При задаването на уточняващи въпроси заявява, че е обитавала процесния недвижим имот до прехвърлянето му на новите собственици от Л.Б., че след прехвърлянето му го е напуснала, но не отишла да живее в съседната къща, защото там имало наематели, а отишла да живее при роднини в град Ихтиман, но след това отново се върнала в процесния недвижим имот, който отворила със съдействието на ключар. Съдът приема за достоверно, че свидетелката е трудно подвижна, което съответства на непосредствените впечатления от провеждането на разпита – в съдебната зала свидетелката се яви с бастун и имаше нужда да седне, за да си отпочине. При това положение е нелогично възрастен и трудно подвижен човек да напусне жилището, върху което упражнява вещно право на ползуване и което вещно право на ползуване може да противопостави на всички собственици, включително и на ищцата, да се премести да живее в друг град, след което отново да се премести обратно в първия град, за да започне отново да упражнява вещното си право на ползуване. Тъкмо поради изложените противоречия съдът избира да не се доверява на свидетелските показания на Венета Алексова. Вместо изложеното с тях съдът приема, че Л.Б. е обитавал процесния недвижим имот със съпругата си и дъщеря си до предаването на владението на 16. 05. 2021 г. и че до този момент Венета Алексова не е упражнявала вещното си право на ползуване върху имота, което следва от показанията на другите свидетели.

При така изяснената фактическа обстановка съдът направи следните изводи.

Владението е фактическо състояние, което съчетава обективната фактическа власт върху една вещ и субективното намерение на съответното лице да я свои. Фактическата власт може да бъде упражнявана както лично, така и чрез друго лице (например пълномощник или наемател). Поради липсата на намерение у това друго лице да свои вещта, то се определя като държател, а не като владеец. Възможно е и съвладение – положение, при което няколко лица осъществяват фактическа власт върху вещ, при което всяко от тях има намерение да я свои. Така в случаите на съсобственост всеки съсобственик се счита владеец на своите идеални части и държател на чуждите, освен ако не преобърне държанието на чуждите идеални части във владение. Най-сетне, възможно е и владение на вещно право – когато едно лице с фактически действия упражнява съдържанието на дадено ограничено вещно право с намерението да свои съответното ограничено вещно право. Така например е възможно да бъде владяно вещно право на ползуване (решение № 1667 от 9. VIII. 1968 г. по гр. дело № 1121/67 г., I г. о. на ВС; решение № 201 от 23. 03. 2018 г. на ВКС по гр. дело №

900/2017 г., I г. о.). За съвладение в широк смисъл може да се говори и когато едно или повече лица владеят един имот с намерение да го своят, а наред с тях едно или повече други лица владеят ограничени вещни права върху същия имот със съответно намерение. При това положение няма пречка който и да е от съвладельците да предаде съответния дял от фактическата власт върху вещта на което и да е друго лице. В разглеждания случай съдът трябваше да събере доказателства за право на собственост, съответно за учредяването на вещно право на ползуване, както и за отказ от вещно право на ползуване, само доколкото те удостоверяват подобно съвладение (чл. 357, ал. 2 ГПК).

В дадения случай се установява, че: първо, ищцата е придобила владението върху 7/8 идеални части от правото на собственост върху процесния недвижим имот на 16. 05. 2021 г., което започнала да упражнява чрез другото – чрез свидетеля Гечев. Второ, към същия момент ответницата на свой ред е владяла 1/8 идеална част от правото на собственост върху същия имот, която допреди това е била владяла чрез Л.Б., а сетне чрез ищцата. Придобивните основания на ищцата и на ответницата не изключват съвладението, а напротив, обуславят го, поради което след 16. 05. 2021 г. всяка от тях се е считала за държател на чуждите идеални части от правото на собственост върху имота (Тълкувателно решение № 1 от 06. 08. 2012 г. на ВКС по тълк. дело № 1/2012 г., ОСГК). И трето, към същия момент освен това В.Л.А не е осъществявала фактически ограничено вещно право на ползуване върху недвижимия имот. Според възприетите от съда свидетелски показания до този момент тя трайно е била изоставила владението върху вещното си право на ползуване, а фактическа власт е упражнявал само внукът ѝ Л.Б.. При това положение е нямало пречка Л.Б. да предаде владението върху 7/8 идеални части от правото на собственост върху имота.

За да се счита, че владението е било отнето по скрит начин, е необходимо към момента на отнемането му да са били налице такива условия, че то трудно е могло да бъде доведено до знанието на владелеца или на неговия държател – например докато те са били на работа, докато са пътували в чужбина. Под „отнемане“ се разбират такива фактически действия, които изключват фактическата власт върху цялата вещ, върху идеална част от нея или върху ограничено вещно право върху нея. В дадения случай от възприетите от съда свидетелски показания се установява, че ответницата извънсъдебно е признала пред свидетелите Гечев и Тодорова факта, че е сменила патрона на входната врата на процесния недвижим имот. Смяната на патрона на входната врата през време, в което ищцата и държателят ѝ са отсъствали, следва да се приеме за отнемане на владението върху нейните 7/8 идеални части от правото на собственост по скрит начин. За пълнота следва да се отбележи, че за основателността на иска по чл. 76 ЗС е ирелевантна продължителността на владението преди то да бъде отнето. Достатъчно е то да е било налице към момента на отнемането (в този смисъл е вече цитираното определение № 80 от 24. 02. 2021 г. на ВКС по гр. дело № 3946/2020 г., II г. о.).

Извънсъдебното признание на неизгоден за ответницата факт следва да се преценява от съда с оглед на всички обстоятелства по делото (решение № 235 от 04. 07. 2011 г. на ВКС по гр. дело № 513/2010 г., IV г. о.). С отговора на исковата молба ответницата е заявила, че не тя, а В.Л.А се е противопоставила на ищцата. Казано иначе, ответницата оспорва да е пасивно материалноправно легитимирана по предявения иск, поради което намира, че той е неоснователен. В дадения случай обаче съдът дискредитира показанията на В.Л.А, включително в частта, в която се заявява, че тя лично е потърсила съдействието на трето лице (ключар), чрез което е сменила

патрона на входната врата. При това положение съдът се доверява на извънсъдебното признание на ответницата, че тъкмо тя е сменила патрона на входната врата.

Действително, от събраните по делото писмени доказателства се установи, че до момента на отнемането на владението ответницата е била както съсобственик, така и пълномощник на вещния ползувател. Съответно тя е имала двойно качество – от една страна е била владеец на 1/8 идеална част от правото на собственост, а от друга страна е била потенциален държател, чрез когото В.Л.А да упражнява фактически вещното си право на ползуване. При това положение е налице значително колебание и несигурност дали ответницата е отнела владението на ищцата, за да установи свое собствено владение и върху чуждите 7/8 идеални части от правото на собственост, или е отнела владението на ищцата, за да установи наново владението на В.Л.А върху вещното право на ползуване. Следва обаче да се отбележи, че дори и да е отнела владението на 7/8 идеални части от правото на собственост и да е започнала да упражнява фактическа власт върху тях в качеството на държател на вещния ползувател, ответницата все пак е пасивно материалноправно легитимирана по иска с правно основание чл. 76 ЗС. *„Искът може да се води както срещу лицето, което е извършило нарушението, така и срещу лицето, чрез което е извършено нарушението. Също така искът може да се води срещу непосредствения нарушител или срещу този, за когото е извършено нарушението“* (Витали Таджер, „Вещно право на Република България. Част четвърта. Владение“, 3-о издание, 2001, стр. 109; в същия смисъл и решение № 214/25. 10. 2016 г. по гр. дело № 2345/2016 г. на ВКС, I г. о.).

По всички изложени съображения съдът приема предявения иск за основателен. Поради гореизложената несигурност дали ответницата е извършила нарушението лично като съвладеец на идеални части или като пълномощник и държател на вещния ползувател, съдът намира, че следва да се въздържа от налагането на глобата по чл. 360 ГПК.

Разноски. При този изход на делото в полза на ищцата следва да бъдат присъдени сторените разноски. Те се изразяват в заплатената държавна такса в размер на 678 лева и 9 стотинки, заплатената банкова комисиона в размер на 5 лева и 10 стотинки и уговореното и реално заплатено адвокатско възнаграждение в размер на 3 000 лева. Своевременно ответницата е направила възражение по чл. 78, ал. 5 ГПК. Във връзка с него съдът намира, че предвид данъчната оценка на съответните идеални части от процесния имот, минималният размер на адвокатското възнаграждение по приложимата редакция на чл. 7, ал. 5 във връзка с ал. 2, т. 4 от Наредбата за минималните размери на адвокатските възнаграждения възлиза на 2 564 лева и 28 стотинки. Делото не се отличава с особена фактическа или правна сложност, поради което възражението е основателно. Така общо дължимите разноски са в размер на 3 247 лева и 47 стотинки.

Така мотивиран, съдът

РЕШИ:

ОСЪЖДА на основание чл. 76 от Закона за собствеността ответницата Л. Д. Б. с ЕГН *****, адрес за призоваване град София, ул., да предаде на ищцата Н. Л. П. с ЕГН *****, постоянен адрес Столична община, село Панчарево, ул., съдебен адрес град София, ул., владението върху **7/8 идеални части** от апартамент № 17, находящ се на адрес град София, ж. к., на четвъртия жилищен етаж,

съставляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.4081.1107.5, със застроена площ 110, 59 кв. метра, отнето ѝ от ответницата по скрит начин на неустановена дата през периода 16. 05. 2021 г. - 04. 06. 2021 г.

ОСЪЖДА ответницата Л. Д. Б. с ЕГН ***** да заплати в полза на ищцата Н. Л. П. с ЕГН ***** сумата **3 247 лева и 47 стотинки**, представляваща разноси в първоинстанционното производство.

Решението подлежи на обжалване пред Софийския градски съд в двуседмичен срок от връчването на преписа.

Служебно изготвени преписи от решението да се връчат на страните.

Съдия при Софийски районен съд: _____