

РЕШЕНИЕ

№ 7202

гр. София, 19.04.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 72 СЪСТАВ, в публично заседание на тридесет и първи януари през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: Б. СТ. Ш. СТАВРУ

при участието на секретаря Ю. АСП. ИВАНОВА
като разгледа докладваното от Б. СТ. Ш. СТАВРУ Гражданско дело № 20231110123106 по описа за 2023 година

Ищцата Е. Т. Т. твърди, че с ответниците П. Т., С. Т. и П. Т. са съсобственици по наследство от общия им наследодател Т. С. Т., на следния имот: жилищна сграда - южен близък, югоизточно мазе, коридор, 1/2 идеална част от югозападното помещение, съставляваща по КKKP самостоятелен обект в сграда с идентификатор, с адрес гр.София, район Витоша,, с предназначение на самостоятелния обект: жилище, апартамент-в жилищна или вилна сграда, или сграда със смесено предназначение, брой нива на обекта: 2, посочени в документа площи: 62,42 кв.м., 64.00 кв.м., прилежащи части: югоизточно мазе и 1/2 ид.ч. от общо югозападно помещение, съседни самостоятелни обекти в сградата: няма, заедно със североизточен гараж, съставляващ по КKKP самостоятелен обект в сграда с идентификатор, с предназначение на самостоятелния обект: гараж, с площ: 22.70 кв.м., при съседни самостоятелни обекти в сградата: няма и заедно с 1/2 идеална част от поземления имот в който са построени, представляващ по доказателствен акт дворно място с площ от 525 кв.м., съставляващо урегулиран парцел II, планоснимачен № 42, кв.61 по плана на гр.София,, местност „-вилна зона“. Поддържа, че имотът бил собственост на Т. Т., а след смъртта му, страните наследили имота при равни дялове, като не успели доброволно да уредят отношенията си. Моли да се допусне делба на имота при законните квоти.

Ответницата П. Т. е депозирала отговор в законоустановения срок с твърдения за неоснователност на иска поради липса на съсобственост. Твърди, че придобила имота въз основа на изтекла придобивна давност за периода от 2012 г. до подаване на отговора, тъй като за този период само тя владяла имота и се грижела за него, което било известно на ищцата, тъй като не я допускала до имота. Моли за отхвърляне на иска.

Ответникът П. Т. е подал отговор в срок с твърдения за неоснователност на иска поради липса на съсобственост с ищцата, тъй като имотът е собственост на майка му – П. Т., по давност, който факт не оспорва.

Ответникът С. Т. в депозирания в срок отговор също оспорва иска с твърдения, че ищцата не е съсобственик на имота, тъй като бил придобит по давност от него, майка му и брат му въз основа на продължило повече от 10 години владение, манифестирано пред ищцата.

Съдът, след като прецени събраните по делото доказателства и доводите на страните по реда на чл. 188 от ГПК, намира за установено следното от фактическа и правна страна:

Прекратяването на съществуваща съсобственост върху обща вещ, което е целта на делбеното производство, е предпоставено от установяване на следните предпоставки: да е налице състояние на съсобственост, т.е. няколко права на собственост на различни лица върху една и съща вещ, възникнало въз основа на конкретно правно основание, наличие на годем обект за делба и установяване обема на правата на съсобствениците, т.е. квотите им в имуществената общност.

Видно от нотариален акт за собственост на имот придобит по Закона за реда на прехвърляне на вещни права върху някои недвижими имоти, № г., С. Т. Т. придобил дворно място от 525 кв.м., съставляващо парцел II, пл.№ 42 от кв. 61 по плана на гр. София, ., вилна зона.

С нотариален акт за продажба № 75 от 16.5.1972 г., С. Т. продал на В. В.ев 1/5 идеална част от имота.

Въз основа на съдебна делба-спогодба по гр.д.№ 1873/72 г. на Софийски районен съд, С. Т. получил в свой дял имот, представляващ южен близък със североизточен гараж, югоизточно мазе, коридор, 1/2 ид.ч. от общата югозападно помещение и 1/2 ид.ч. от парцел II-42 в кв. 61, местн. ., вилна зона.

Установява се от удостоверение за наследници, че С. Т. починал на 11.12.2022 г., като бил наследен от сина си Т. Т. /другият му син е починал преди него и няма наследници по заместване/.

Т. Т. починал на 20.05.2012 г., оставяйки за наследници преживяла съпруга П. Т. и деца С. Т., П. Т. и Е. Т..

Приживе, с нотариален акт № 125/29.3.2012 г., Т. Т. продал на С. Т. имот – апартамент № 5 в гр. София,

С нотариална покана от 31.10.2012 г. Е. Т. поканила ответниците, ползващи съсобствените имоти придобити по наследство от Т. Т., да й заплащат обезщетение до предаване на владението. В отговор ответниците изпратили покана, връчена на 16.11.2012 г., за уреждане на отношенията и предаване на ключове от имотите.

Видно от констативен протокол на нотариус В. М., на 20.11.2012 г. при него се явили П. Т. и адв. М., пълномощник на Е. Т.. П. Т. предоставила ключове от имота по т. 3 от нотариалната им покана, но адв. М. отказала да приеме ключовете.

С нотариална покана от 15.4.2022 г. Е. Т. поканила ответниците да й заплащат обезщетение за лишаването ѝ от ползване на имота в .. П. Т. отговорила, че искането е неоснователно, тъй като имотът е нейна лична собственост и тя го владее и се грижи за него.

На 21.7.2022 г. П. Т. подава чрез Район Витоша молба-декларация за придобиване по давност на имота в кв. .,

Според удостоверения за постоянен и настоящ адрес, считано от 18.08.2020 г. П. Т. заявила като такъв адреса в гр. София,

С нотариален акт № 71/24.06.2013 г., П. Т., С. Т., П. Т. и Е. Т. продали свой съсобствен имот – гараж № 13 в гр. София, кв. Борово,, а с нотариален акт 53/21.11.2013 г. – гараж, съсобствен и с други лица.

С договор за дарение, обективиран в нот. акт № 96/18.7.2014 г., П. Т. и С. Т. дарили на П. Т. притежаваните от тях идеални части от недвижим имот, представляващ апартамент № 21 в гр. София, С нотариален акт № 97 от същата дата, Е. Т. продала на П. Т. своята идеална част от апартамента.

Според справка от Столична община, дирекция Общински приходи „.....“, в периода 2012-2023 г. имотът на се води на С. Т. и Т. Т.. На 23.1.2023 г. е подадена коригираща декларация за съсобственост от наследници.

Видно от представената данъчна декларация, тя е подадена на 24.1.23 г. от Е. Т..

Според приложените по делото схеми, делбените имоти представляват многофамилна жилищна сграда на две нива, със застроена площ по документи 62.42, 64.00 кв.м., с прилежащи югоизточно мазе и 1/2 част от югозападно помещение, и гараж с площ 22.70 кв.м., находящи се в гр. София,, имоти с идентификатори и

По делото са събрани гласни доказателства чрез разпит на свидетелите Чаков и Стойчева, от които се изяснява, че след смъртта на Т. Т. в имота в . живее П., която живяла там и към момента на смъртта на Т. Т., за когото до последно се грижела. След смъртта му, останала да живее в къщата, за която единствено тя се грижи и извършва ремонтни дейности, а синовете ѝ живеят в града и я посещават. Свидетелите не са виждали дъщерята на Т. в имота. От П. знаят, че отношенията за останалите имоти са уредени.

При така събраните по делото доказателства се установява, че делбените имоти жилищна сграда и гараж /с прилежащата 1/2 ид.ч. от дворното място, която е недопустим предмет на делба/ са били придобити от Т. Т., съответно след смъртта му – от неговите наследници, всеки с равен дял от наследството – чл. 5, ал.1 и чл. 9, ал.1 ЗН, т.е. по 1/4.

Спорно е между страните дали за период от десет години, считано от 20.05.2012 г., в полза на П. Т. е изтекла придобивна давност относно идеалните части от имота, придобити по наследство от останалите наследници.

Неупражняването на вещните права само по себе си не е основание за изгубването или погасяването им. Това може да стане с придобиването им от друг, както се претендира в случая, като който се позовава на придобивната давност следва да установи елементите на този придобивен способ. Съгласно чл. 79, ал. 1 ЗС, правото на собственост по давност върху недвижим имот се придобива с непрекъснато владение в продължение на 10 години, което трябва да е явно, спокойно и непрекъснато. Разпоредбата на чл. 68, ал. 1 от ЗС дефинира владението като упражняване на фактическа власт върху вещ, която владелецът държи, лично или чрез друго, като своя. Т. е. лицето, в чиято полза се твърди да е изтекла придобивната давност, следва да има фактическата власт върху имота (corpus), да държи

вещта като своя (*animus domini*) и да е манифестирал това свое намерение по начин, че то да е възприето от собственика, чийто имот е завладян. В чл. 69 ЗС е установена оборимата презумпция, че владелецът държи вещта като своя.

В хипотезата на съсобствена вещ, когато съсобственик, който упражнява фактическа власт върху чуждите идеални части, превърне държането им във владение, той трябва да докаже при спор за собственост, че е извършил действия, с които е обективирал спрямо останалите съсобственици намерението да владее техните идеални части за себе си - ТР № 1 от 6.08.2012 г. на ВКС по тълк. д. № 1/2012 г., ОСГК.

За да е основание за придобиване на един имот по давност, на първо място фактическата власт следва да е упражнявана непрекъснато, явно и спокойно. По делото се установи, че след смъртта на Т. Т. и до настоящия момент делбеният имот се ползва от П. Т., която останала да живее в къщата след смъртта на съпруга си. Свидетелите установяват, че през годините П. Т. се грижела за имота и извършвала ремонти, като синовете ѝ не живеят там, а дъщерята на Т. не го е посещавала.

Горепосочените действия извършвани от П. Т. са действия по управление на имота и не надхвърлят нуждите на обикновеното ползване, като непротивопоставянето от страна на ищцата и обстоятелството, че не е посещавала имота, не могат да се отъждествят с отказ от правата ѝ по отношение на собствената ѝ идеална част от недвижимия имот.

Следва да се има предвид, че при наличие на съсобственост и упражнявана фактическа власт само от единия съсобственик, съответно наследник, се предполага, че владее собствената си идеална част и държи – останалите идеални части. Той може да измени основанието на фактическата си власт, като започне да владее частта на свой съсобственик, така че да я придобие при изтичане на придобивната давност, но е необходимо да е манифестирал това свое намерение по начин, че то да е възприето от съсобственика, чиято идеална част е завладяна. Т.е. той трябва да докаже, че е извършил действия, с които е обективирал спрямо останалите съсобственици намерението си да владее техните идеални части за себе си. Такива действия не са ползването на целия имот и грижите за него и съответно непротивопоставянето от другия съсобственик /Определение № 265/22.01.2024 г. по гр.д.№ 4300/22 г. на ВКС/. Съответно ирелевантно е възприятието за ползването на имота от страна на съседите, тъй като от значение е да е достигнало до ищцата манифестираното от ответницата собственическо владение.

В тази връзка съдебната практика е категорична, че са без значение и декларирането на имота, плащането на данъци и сметки, предприемането на действия за и снабдяването с нотариален акт в полза на съсобственика за целия имот, тъй като това не са действия на довеждане до знанието на останалите съсобственици на намерението на владелеца да свои целия имот /Решение № 95/04.12.2020 г. по гр.д.№ 4004/19 г. на ВКС, Определение № 50082/14.3.23 г. по гр.д.№ 2117/22 г. на ВКС/.

Предвид горното, съдът счита, че ответницата П. Т. не установи след смъртта на общия наследодател, когато е започнала фактически да ползва имота, да е изменила намерението си и да е започнала да свои вещта като своя, което да е било възприето по недвусмислен начин от всички останали съсобственици и най-вече от ищцата. Дори и между ответниците да е

било постигнато съгласие за разпределение на имотите и синовете да са били съгласни майка им да установи свое владение върху имота - което ответникът Тетко Т. признава, тези действия нямат значение по отношение на останалите сънаследници, тъй като по отношение на тях липсва обективизиране на завладяването на техните идеални части /Определение № 50082/14.3.23 г. на ВКС по гр.д.№ 3117/22 г./.

В тази насока следва да се отбележи установеното по делото, че при отправяне от ищцата на поканата от 2012 г. ответницата П. Т. не е заявила собствено владение върху имота, а е изразила готовност да предостави ключове от имотите по т. 3 от нейната покана /един от които процесният имот/. Нежеланието да се продава имота също не е манифестиране на владение върху него. Едва с отговора на поканата от 2022 г. П. Т. е заявила своето намерение да владее имота за себе си. По-ранна дата на промяна на държането във владение не се установи по делото.

Следователно съдът приема, че е недоказан фактът, че ответницата Т. в момент след смъртта на общия наследодател на страните е изменила намерението си и е започнала да свои цялата вещ като своя, което намерение е възприето по недвусмислен начин от другия съсобственик – ищцата и е продължило 10 години. Още по-малко това е доказано от ответника С. Т., за който въобще не се установи да е владял имота.

По отношение на ответника П. Т., който признава факта на владение на неговите идеални части от имота от майка му, считано от смъртта на наследодателя, от когато са изтекли 10 години, следва да се приеме, че са настъпили последиците на придобивната давност и ответницата е придобила неговите части от имота. Съответно, като не е съсобственик, по отношение на П. Т. искът следва да се отхвърли.

По отношение на идеалните част на ответника С. Т. съдът приема, че също са настъпили последиците на придобивната давност. Както стана ясно, между ответниците не е спорно, че след смъртта на Т. Т. е имало фактическо разделяне на наследствени имоти между тях, в резултат на което ответницата е продължила да живее в имота в ., а синовете – в апартаментите в София. Таково установяване на фактическа власт върху конкретен имот се приема в практиката като начало на давностно владение на идеалните части на останалите съсобственици, които са се съгл.и с него /решение № 50136/21.11.2022 г. на ВКС по гр.д.№ 309822 г. на ВКС/. С изтичането на десетгодишния срок и позоваването на ответницата, са настъпили последиците на чл. 79 ЗС и тя е придобила и идеалните части от имота на С. Т.. Искът срещу него следва да се отхвърли.

Изложеното по-горе води до извода, че е налице съсобственост по отношение на делбените имоти между ищцата с дял 3/4, и ответницата - с дял 1/4, при които квоти следва да се допусне делбата.

На ответниците, по отношение на които искът се отхвърля, ищцата дължи разноски за адвокатска защита. На ответника П. Т. следва да се присъдят претендираните в о.с.з. 1100 лв., които не са прекомерни, тъй като са под минимума от 1500 лв. В съдебно заседание адвокат Атанасов, преупълномощен от адвокат Ел Тал, е направил искане за присъждане на адвокатско възнаграждение по реда на чл. 38 ЗА, тъй като ответникът С. Т. бил близък на адвоката. За присъждане на адвокатско възнаграждение по реда на чл. 38, ал. 2 ЗАдв пред

съответната инстанция, е необходимо и достатъчно по делото да е представен договор за правна защита и съдействие, в който да е посочено, че упълномощеният адвокат оказва безплатна правна помощ на някое от основанията по т. 1-3 на чл. 38, ал. 1 ЗАДВ, като не е необходимо страната предварително да установява и да доказва съответното основание за предоставяне на безплатна правна помощ. В случая обаче по делото е представено единствено пълномощно от ответника в полза на Адвокатско дружество „Ел Тал и Д.“, което не съдържа подобно позоваване. По делото не е представен и договор за правна защита и съдействие с посочени по-горе реквизити. Следователно по делото не е установено, че правната защита е осъществена в хипотезата на чл. 38 ЗА, поради което липсва основание за присъждане на възнаграждение по този ред.

Мотивиран от горното, съдът

РЕШИ:

ДОПУСКА да се извърши делба между Е. Т. Т., ЕГН *****, и П. П. Т., ЕГН *****, на следните съсобствени недвижими имоти: жилищна сграда - южен близък, югоизточно мазе, коридор, 1/2 идеална част от югозападното помещение, съставляваща по КККР самостоятелен обект в сграда с идентификатор, с адрес гр.София, район Витоша,, с предназначение на самостоятелния обект: жилище, апартамент-в жилищна или вилна сграда, или сграда със смесено предназначение, брой нива на обекта: 2, посочени в документа площи: 62.42 кв.м., 64.00 кв.м., прилежащи части: югоизточно мазе и 1/2 ид.ч. от общо югозападно помещение, съседни самостоятелни обекти в сградата: няма, заедно със североизточен гараж, съставляващ по КККР самостоятелен обект в сграда с идентификатор, с предназначение на самостоятелния обект: гараж, с площ: 22.70 кв.м., при съседни самостоятелни обекти в сградата: няма, и заедно с прилежащата им 1/2 идеална част от поземления имот в който са построени, представляващ по доказателствен акт дворно място с площ от 525 кв.м., съставляващо урегулиран парцел II, планоснимачен № 42, кв.61 по плана на гр.София, местност „-вилна зона“, имот с идентификатор, при квоти: за Е. Т. Т. – 1/4 идеална част, за П. П. Т. – 3/4 идеални части.

ОТХВЪРЛЯ предявения от Е. Т. Т., ЕГН *****, срещу П. П. Т., ЕГН *****, и С. Т. Т., ЕГН *****, иск за делба на наследствени имоти - жилищна сграда - южен близък, югоизточно мазе, коридор, 1/2 идеална част от югозападното помещение, съставляваща по КККР самостоятелен обект в сграда с идентификатор, с адрес гр.София, район Витоша,, с предназначение на самостоятелния обект: жилище, апартамент-в жилищна или вилна сграда, или сграда със смесено предназначение, брой нива на обекта: 2, посочени в документа площи: 62.42 кв.м., 64.00 кв.м., прилежащи части: югоизточно мазе и 1/2 ид.ч. от общо югозападно помещение, съседни самостоятелни обекти в сградата: няма, заедно със североизточен гараж, съставляващ по КККР самостоятелен обект в сграда с идентификатор, с предназначение на самостоятелния обект: гараж, с площ: 22.70 кв.м., при съседни самостоятелни обекти в сградата: няма, и заедно с прилежащата им 1/2 идеална част от поземления имот в който са построени, представляващ

по доказателствен акт дворно място с площ от 525 кв.м., съставляващо урегулиран парцел II, планоснимачен № 42, кв.61 по плана на гр.София, местност „-вилна зона“, имот с идентификатор

ОСЪЖДА Е. Т. Т., ЕГН *****, ДА ЗАПЛАТИ НА П. Т. Т., ЕГН *****, сумата от 1100.00 лв. разноси по делото.

Решението може да бъде обжалвано с въззивна жалба пред Софийски градски съд в двуседмичен срок от връчване на препис на страните.

Съдия при Софийски районен съд: _____