

ПРОТОКОЛ

№ 406

гр. Пазарджик, 14.03.2023 г.

РАЙОНЕН СЪД – ПАЗАРДЖИК, XVII ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ, в публично заседание на четиринадесети март през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Ани Харизанова

при участието на секретаря Наталия Димитрова
Сложи за разглеждане докладваното от Ани Харизанова Гражданско дело № 20225220103591 по описа за 2022 година.
На именното повикване в 11:15 часа се явиха:

Ищцата И. А. С. - редовно призована чрез пълномощника си, се явява лично и с адв. Ч. Ч. от АК-Пазарджик - надлежно упълномощена с исковата молба.

Ответникът ЕТ „ГЕПАН-Г. П.“ - редовно призован чрез законовия си представител, не изпращат законов или процесуален представител.

Трето лице помагач М. Г. Д. - редовно призована чрез пълномощника си, не се явява. За нея се явява адв. И. П. от АК-Пазарджик - надлежно упълномощен, с приложено пълномощно по делото.

АДВ. Ч.: Моля да дадете ход на делото. Не е налице процесуална пречка.

АДВ. П.: Да се даде ход на делото.

СЪДЪТ счита, че не е налице процесуална пречка за даване ход на делото, поради което

О П Р Е Д Е Л И:

ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО:

На основание чл. 143, ал. 1 от ГПК пристъпва към изясняване фактическата страна на спора.

АДВ. Ч.: Поддържам исковата молбата, както и направените в нея доказателствени искания и представени доказателства. Водим до разпит

допуснатите ни свидетели. С оглед представения писмен отговор от адв. П. заявявам, че оспорвам обстоятелствата заявени в същия отговор. Никога моята доверителка не е губила владението си и по настоящем тя продължава да го стопанисва и владее. Единствено тя има ключ за процесния апартамент. Единственото вярно обстоятелство е, че има възбрана върху апартамента, но по отношение на този апартамент не са извършени каквито и да било принудителни изпълнителни действия, освен извършен опис от м. декември 2018 г. В тази връзка ще ви представя Постановление за спиране на цялото изпълнително производство и моля да приемете. Имотът не е продаден, не е извършена каквато и да е публична продажба, останал е на доверителката ми. Оспорваме, че третото лице помагач по делото има ключ за процесния апартамент. Този опис през месец декември, за който е представен протокола от третото лице помагач е извършен със съгласието на моята доверителка, в който е обективизирано и от самия съдия-изпълнител, че по данни на свидетелите при огледа, който са извършили е действително установено, че имотът се намира във владение на моята доверителка И. А. С., която още след като е придобила апартамента през 2019 г. ѝ е предаден ключа, още от 2014 г. е започнала да прави опит същият да бъде препродаден и затова не си е изкарала документ на нейно име. За това тя е наела Агенция за недвижими имоти и именно лицето П. Ш., която е записана в протокола за опис като свидетел по делото, тя е отключила да се извърши опис на апартамента по нареждане на моята доверителка, която ѝ е дала ключа и по нейно искане Ш. е правила проучване на пазара и опит да го продава. Тъй като правим оспорване, че на моята доверителка ѝ е отнето владението аз ще ви моля да бъде допусната до разпит П. Ш. при режим на довеждане в следващото с. з. Оспорваме, че някога този апартамент някога е владян от майката на моята доверителка. Нямаме представа за какво майката е водила тези дела, може да са водени за някакъв друг апартамент, но тя изцяло е заплатила този апартамент, тя е имала сключен предварителен договор и по силата на този предварителен договор ѝ е предадено владението от ГЕПАН. След като ѝ е предадено владението на юни месец 2012 г., когато е завършен в състояние обективно да бъде владян и ползван, тя е променила патрона на ключалката, така че само тя е имала достъп, извършила е довършителни работи чрез подмяна подовата настилка, изправила е стените, тъй като са били в окаяно състояние в степен на незавършеност, така както тя е искала и тя е сложила

вратите. Оттогава до настоящият момент тя го владее. Ще ви моля с оглед оспорванията и твърденията за наличие на някаква симулация да бъде назначена по делото ССЧЕ, тъй като няма отговор от ответника ГЕПАН, която след като се запозна с материалите по делото и извърши проверка в счетоводството на ответника ГЕПАН да отговори на следните въпроси:

Налични ли са в счетоводството на ГЕПАН представения по делото предварителен договор и представените по делото касови ордери за извършени плащания, касаещ продажната цена на процесния апартамент по предварителния договор.

АДВ. П.: Оспорвам исковата молба. Поддържам подадения писмен отговор от името на третото лице помагач. Да се приемат представените към ОИМ писмени доказателства. Не възразявам да се уважат днес направените доказателствени искания на колегата Ч..

СЪДЪТ НА ОСНОВАНИЕ ЧЛ. 146 ОТ ГПК ДОКЛАДВА ДЕЛОТО:

Подадена е искова молба от И. А. С., в която се твърди, че с ответникът ЕТ'ГЕПАН-Г. П.', ЕИК 822090093 са сключили ПРЕДВАРИТЕЛЕН ДОГОВОР за продажба на процесния недвижим имот, представляващ: Самостоятелен обект в сграда с идентификатор № 55155.506.852.1.11 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Пазарджик, одобрени със Заповед № РД - 18 — 97/28.10.2008 г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение със Заповед № КД-14-13-53/27.02.2012 г., с административен адрес: гр. Пазарджик, ул....., който обект се намира в сграда № 1, разположена в поземлен имот с идентификатор № 55155.506.852, с предназначение на самостоятелния обект: ЖИЛИЩЕ, АПАРТАМЕНТ, на 1 /едно/ ниво, със застроена площ по документ от 87,10 кв. м. и прилежащи части: избено помещение №4 с площ от 5,78 кв.м. и 11.86кв.м. идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху мястото, при съседни самостоятелни обекти в сградата, на същия етаж: под обекта: на същия етаж - 55155.506.852.1.12; под обекта - 55155.506.852.1.9, над обекта - няма, който имот в договора е описан, като Апартамент №12 съобразно одобрения архитектурен проект, преди отразяването му в Кадастралната карта и регистри на гр.Пазарджик.

Твърди се, че по силата на този договор ищцата е следвало да заплати за придобиването му сумата от 36 700 евро, като след приспадане на вратите,

които не са монтирани в самостоятелния обект е следвало са заплати, окончателно сумата от 35 988 лв., които са изплатени изцяло на ЕТ „ГЕПАН-Г. П.“.

По силата на сключения предварителен договор и след въвеждането в експлоатация на жилищна сграда от 08.06.2012г., включваща и процесния - Самостоятелен обект в сграда с идентификатор № 55155.506.852.1.11. от 08.06.2012г. до ден днешен, реално доверителната ми го владее като годен обект на собственост, вече повече от десет години, като владението върху същия и е предадено лично от ответника.

Твърди се, че към момента на сключване на предварителния договор безспорно процесния имот е бил собственост на ответника, но по настоящем макар формално имотът да се води собственост на ЕТ“ГЕПАН-Г. П.“, реално това не е така. Същият е станал собственост на ищцата И. А. С., по силата на изтекла в нейна полза на 09.06.2022 г., 10-годишна придобивна давност, по смисъла на чл. 79, ал. 1 от ЗС.

Твърди се, че през всичките тези години тя е демонстрирала, че владее имота за себе си, като собственик, както пред ответника, така и пред всички останали лица - съседи, познати, роднини. Извършила е преустройства и ремонти в имота, освен това при установяване на владението си още през 2012г., е сменила патронника на вратата с нов, за който съответно само тя е разполагала с ключ. Така по настоящем по отношение на ищцата е изтекла 10-годишната придобивна давност и последната се явява собственик на имота. В тази връзка следва да се отчете приетото в т. 2 от Тълкувателно решение № 4/17.12.2012г., по тълк.дело № 4/2012г., на ОСГК, че „Позоваването не е елемент от фактическия състав на придобивното основание по чл. 79 от ЗС, а процесуално средство за защита на материалноправните последици на давността, зачитани към момента на изтичане на законовия срок“. С оглед на това с изтичане на 10-годишния давностен срок на владението през 2022 г. И. А. С. е станала собственик на имота, независимо, че до сега не се е позовала на изтекла в нейна полза придобивна давност.

Твърди се, че ответникът отказва да прехвърли имота на ищеца, а и са изтекли сроковете за обявяване на предварителния договор за окончателен.

Моли се съдът да постанови решение, с което да признае за установено по отношение на ЕТ „ГЕПАН-Г. П.“, с ЕИК 822090093, че И. А. С., ЕГН

*****, е собственик на следния недвижим имот, а именно:

Самостоятелен обект в сграда с идентификатор № 55155.506.852.1.11 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Пазарджик, одобрени със Заповед № РД - 18 - 97/28.10.2008 г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение със Заповед №КД-14-13-53/27.02.2012г., с административен адрес: гр. Пазарджик, ул....., който обект се намира в сграда № 1, разположена в поземлен имот с идентификатор № 55155.506.852, с предназначение на самостоятелния обект: ЖИЛИЩЕ, АПАРТАМЕНТ, на 1 /едно/ ниво, със застроена площ по документ от 87,10 кв. м. и прилежащи части: избено помещение №4 с площ от 5,78 кв.м. и 11.86кв.м. идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху мястото, при съседни самостоятелни обекти в сградата, на същия етаж: под обекта: на същия етаж - 55155.506.852.1.12; под обекта - 55155.506.852.1.9, над обекта - няма, по силата на изтекла в нейна полза, 10-годишна придобивна давност по чл. 79, ал. 1 от ЗС.

Претендират се разноски.

Сочат се доказателства. Правят се доказателствени искания.

В срока по чл. 131 от ГПК не е постъпил е писмен отговор от ответника ЕТ „ГЕПАН-Г. П.“ и не са направени доказателствени искания.

С определение № 19 от 04.01.2023 г. като трето лице помагач на страната на ответника е конституирана М. Г. Д., с ЕГН: ***** по реда на чл. 218 от ГПК чрез встъпването ѝ в процеса. В срока по чл. 131 от ГПК от същата е постъпил писмен отговор, с който се моли искът да бъде отхвърлен изцяло.

Твърди с ОИМ на третото лице помагач, че не са налице изискванията на чл. 79, ал. 1 от ЗС за придобиване по давност на процесния имот: 1/ владението да бъде непрекъснато за период повече от 10 години, 2/ да е явно, а не скрито, т.е. владелецът да манифестира поведение, което да не оставя никакво съмнение, че той упражнява фактическата власт за себе си и да демонстрира открито намерение да стане собственик, 3/ владението да е необезпокоявано, спокойно и несмущавано, т.е. действителният собственик да не се противопоставя на факта, че имотът се владее от трето лице.

Твърди се, че най-напред иск за придобиване на процесния имот по давност е предявила майката на ищцата - В. С. П., по който бе образувано гр.

д. № 2377/2019 г. по описа на Районен съд Пазарджик. По делото П. твърдеше, че е владеела процесния имот като свой собствен от 2005 г. до 2019 г., като е противопоставила владението си на собственика към момента на завладяването ЕТ „Гепан-Г. П.“, чрез изрично изявление до него и посредством подмяна на ключалката на входната врата. Твърдеше още, че владението ѝ не е прекъсвано, както и не е смущавано до месец ноември 2016 г., когато ответникът ЕТ „Гепан-Г. П.“ ѝ връчил покана да освободи имота, тъй като е негов. В самата покана от 10.11.2016 г., представената по делото, ответникът П. признава, че е предал на П. владението на процесния апартамент преди повече от 11 години, като тя постоянно е извършвала в него „преустройства и ремонти“, сменила патронника на бравата и поставила нов, за който П. не разполагал с ключ, в следствие на което нямал достъп до собствения си имот. Пак в поканата е налице изрично твърдение на ответника П.; „Единствен собственик на имота е ЕТ „ГЕПАН- Г. П.“ и това винаги е било така, макар Вие да го отричате“. С Решение № 883 от 18.08.2020 г. по гр. д. № 2377/2019 г. по описа на Районен съд Пазарджик предявеният иск бе отхвърлен. С решение № 260112 от 24.03.2021 г. по в. гр. д. № 798/2020 г. по описа на Окръжен съд Пазарджик решението на първоинстанционния съд бе потвърдено. С Определение от 25.05.2022 г. по гр. д. № 4586/2021 г. по описа на Върховен касационен съд, I ГО, не бе допуснато касационното обжалване на постановеното въззивно решение.

Твърди се, че изявленията на П. в горепосочената покана опровергават изцяло твърденията на ищцата в исковата молба, че е получила лично владението върху процесния имот от ответника на 08.06.2012 г., както и че действителният собственик не се е противопоставял на факта, че имотът се владее от трето лице.

С Постановление изх. № 22785/31.10.2018 г. по изп. д. № 20188890401715 по описа на ЧСИ Д. С. бе наложена възбрана върху процесния имот, собственост на длъжника по делото ЕТ „Гепан-Г. П.“, вписана в Служба по вписванията при Районен съд Пазарджик - акт 251, том 2, вх. рег. № 9207 от 31.10.2018 г. Възбраната бе наложена за обезпечаване на моето парично вземане по изпълнителното дело в общ размер 40673,43 лева. Вписаната възбрана върху имота установява факта, че владението на ищцата не е било спокойно и несмущавано.

Твърди се, че на 11.12.2018 г. частният съдебен изпълнител извърши опис на процесния апартамент и прилежащата му изба, като достъп до имота бе осигурен от длъжника Г. П., който доброволно предаде ключа за апартамента, избата и входната врата на жилищната сграда, но отказа да присъства на опис. Частният съдебен изпълнител описа вътрешното разпределение на апартамента и избата и извършените довършителни работи в тях, в т. ч. дограма, електро и ВиК-инсталации. Оценката на недвижимия имот се извърши с помощта на вещото лице В. П., като самата оценка бе предявена на страните на 19.12.2018 г. По реда на чл. 486 от ГПК имотът бе оставен в мое владение до извършване на проданта. Самият факт, че собственикът на имота г-н Г. П. предостави доброволно ключ за имота и бе извършен опис на имота по реда на чл. 483 от ГПК, опровергава изцяло твърдението на ищцата в исковата молба, че само тя разполага с ключ за имота, както и че владението ѝ върху имота е било необезпокоявано от никого.

Твърди се, че по реда на чл. 487 от ГПК бе обявена публична продан на процесния имот, която да се проведе в периода от 22.04.2019 г. до 22.05.2019 г. В рамките на този период имаше желаещи да участват в публичната продан, на които осигурявах достъп до имота за да го прегледат по реда на чл. 487, ал. 4 от ГПК. Самата публична продан бе спряна с постановление на ЧСИ Д. С. изх. № 10327/17.05.2019 г. Така провежданата публична продан на имота опровергава твърденията на ищцата, че е владяла непрекъснато и безспорно процесния имот.

Моли се съдът да постанови решение, с което да отхвърли предявения иск.

ПРЕДЯВЕН Е УСТАНОВИТЕЛЕН ИСК за собственост с правно основание чл. 124, ал. 1 от ГПК във връзка с чл. 79, ал. 1 от ЗС.

ПО ДОКАЗАТЕЛСТВЕНАТА ТЕЖЕСТ СЪДЪТ УКАЗВА на ищеца да установи, че е собственик на процесния имот на твърдяното придобивно състояние - давностно владение.

АДВ. Ч.: Нямам възражения по доклада и правната квалификация.

АДВ. П.: Нямам възражения по доклада и правната квалификация.

СТРАНИТЕ /по отделно/: Да пристъпим към разпит на свидетелите на ищеца.

СЪДЪТ

О П Р Е Д Е Л И:

ПРИСТЪПВА КЪМ РАЗПИТ НА ДОПУСНАТИТЕ СВИДЕТЕЛИ.

СНЕМА САМОЛИЧНОСТТА НА СВИДЕТЕЛЯ, КАКТО СЛЕДВА:

З. Д. А. – на 57 години, българка, българска гражданка, неомъжена, неосъждана, без родство и служебни отношения със страните по делото.

Свидетелят предупреден за наказателната отговорност по чл. 290 от НК. Свидетелят обеща да каже истината.

СВ. А.: Познавам И. С. от много отдавна. Бях близка с родителите ѝ и с нея също. От 2002 г. тя е в Испания, там работи. Заминаха семейно и в един момент решиха, че искат да си вземат апартамент. Каза, че техен близък е разговарял с фирмата ЕТ „ГЕПАН-Г. П.“, с П.. Това го знам, защото П. строи и моята кооперация и затова съм запомнила кой им е строителя. През 2012 г. ми каза, че приключи. Тя си идва всяка година лятото, понякога и зимата. 2012 г. си спомням, че когато си дойде, помня това, защото тогава дъщеря ми беше без работа и иска да ходи при тях да им помогне в Испания. Лятото И. каза, че са им предали апартамента, който се намира зад Лидъл, зад спортната зала е. Знам, че в годините, когато си е идвала си е оставяла багаж там. И. направи подобрение на пода, по стените. Имаше нещо и бяха изкривени доколкото си спомням. В един момент от 2014 г. И. каза, че иска да го продава по семейни причини и затова реши да го даде на Агенция преди да бъде прехвърлен на нейно име, а направо да се прехвърли на купувача. Знам, че имаше една жена в Агенцията, но дали работи там или е собственик не мога да кажа. И. беше оставила ключовете на Агенцията, за да може, ако се яви евентуален купувач да оглеждат апартамента. И. ми каза, че има проблеми с апартамента и че е ходено от съдия-изпълнител и че е взет ключът от Агенцията и после са го върнали на Агенцията, а после е върнат на И.. По настоящем тя си ходи в апартамента, даже сме ходили да оставяме багаж от Испания там. Хората от кооперацията, мисля че знаят, че е неин апартаментът. Доколкото знам друг до момента не е бил във владение на тоя апартамент. След като П. и даде ключ, мисля че тя си смени бравата с неин ключ и тя си го стопанисва. Имам непосредствени впечатления от всичко това, да. Тя твърди, че е заплатила цялата сума за апартамента. Когато ѝ

предадоха ключовете на апартамента, мисля че тя ми каза, че дължи хиляда и няколко лева, но мисля, че след това тя ги плати. От ЕТ „ГЕПАН-Г. П.“ не са й казвали, че тя не е собственик на апартамента.

Разпитът приключи. Свидетелят напусна съдебната зала със съгласието на страните.

СНЕМА САМОЛИЧНОСТТА НА СВИДЕТЕЛЯ, КАКТО СЛЕДВА:

П. Н. К. – на 81 години, българин, български гражданин, женен, неосъждан, без родство и служебни отношения със страните по делото.

Свидетелят предупреден за наказателната отговорност по чл. 290 от НК. Свидетелят обеща да каже истината.

С В. К.: Познавам И. С. от малка, от 1977 година. Тя си закупи апартамент от фирма ЕТ „ГЕПАН-Г. П.“, даже аз я водих в тая фирма и сключихме договор за закупуване, ако не се лъжа през 2010 г. Той беше в груб строеж. Договорът, който сключи със собственика беше да се плаща разсрочено. Една част плати авансово, другата в съответни периоди. Тя превеждаше парите от Испания. Завърши се апартамента и оттам нататък трябваше да й се връчи акт за собственост и някакви проблеми бяха изкочили. Мисля, че през 2012 се завърши обектът. Тогава мисля, че акт 14 беше, с който й се връчиха на нея ключовете, Той беше в груб строеж. Тя прави подобрения, защото имаше откъм терасата крива страна, тя е южно изложение. Подът трябваше да се прави, имаше някакви забележки. Слагаха й врати, защото тя не хареса тия врати на фирмата. През тези години не знам ЕТ „ГЕПАН-Г. П.“ да й е оспорвал собствеността. Аз поне нямам такава представа. То всичко се води на нея, изцяло е платен апартамента. През 2013 г. имаше да доплаща към 2000 лв. и тя ги изплати. Това беше когато й се даде ключа, тогава имаше да доплаща още. Този имот се намира зад Лидъла, следващата улица водеща към училището, от дясната страна. Сградата е четириетажна, а той е на 4 етаж, югоизточно изложение, с една голяма тераса. Жилището е между 85-87 кв. м. Ключът знам, че си е в нея. Тя си ползваше апартамента като си идваше в България. Слага и съхранява някакви неща, които си докарва от Испания. После И. реши да го продава. Реши да е в такава, как се казва - брокерска фирма и доколкото имам информация тя беше дала ключа там, за да могат да гледат апартамента.

Разпитът приключи. Свидетелят напусна съдебната зала със съгласието

на страните.

Относими са днес направените доказателствени искания от пълномощника на ищцата, поради което, съдът

О П Р Е Д Е Л И :

ПРИЕМА като писмено доказателство по делото представеното заверено копие на Постановление от 01.08.2022 г., издадено от ЧСИ Д. С., с рег. № 889.

ДОПУСКА изслушването на съдебно-счетоводна експертиза, която да отговори на поставените в днешното с. з. въпроси от адв. Ч..

НАЗНАЧАВА за вещо лице Б. С. Д., като определя възнаграждение в размер на 300 лв., платими по депозит от ищцовата страна в 7-дневен срок от днес.

ДОПУСКА до разпит като свидетел П. Ш. за посочените днес от адв. Ч. обстоятелства при режим на довеждане от ищцовата страна.

СТРАНИТЕ /по отделно/: Нямаме други искания на този етап.

За събиране на допуснатите доказателства, съдът

О П Р Е Д Е Л И:

ОТЛАГА и НАСРОЧВА делото за 02.05.2023 г. от 09:30 часа, за която дата и час ищцата и третото лице помагач – уведомени чрез процесуалните си представители, ответника ЕТ „ГЕПАН-Г. П.“ – уведомен по реда на чл. 56, ал. 2 от ГПК, свидетелката П. Ш. – при режим на довеждане от ищеца.

ДА СЕ ПРИЗОВЕ вещото лице Б. Д. след внасяне на депозит по делото, като в призовката ѝ бъде указано, че следва да изготви заключението си в законоустановения срок по ГПК.

Протоколът написан в с. з., което приключи в 11:50 часа.

Съдия при Районен съд – Пазарджик: _____

Секретар: _____