

РЕШЕНИЕ

№ 1.024

гр. София, 14.09.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, СЪСТАВ, в публично заседание на двадесет и седми юни през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: АНЕТА ИЛЧ. ИЛЧЕВА

при участието на секретаря КРИСТИНА Д. НИКОЛОВА
като разгледа докладваното от АНЕТА ИЛЧ. ИЛЧЕВА Гражданско дело № 20211110168719 по описа за 2021 година

Производството е образувано по искова молба на В. М. Ц., с която срещу Д. И. Д. е предявен осъдителен иск с правно основание чл. 108 ЗС за установяване правото на собственост и предаване на владението върху недвижим имот, находящ се в гр. София, представляващ самостоятелен обект с идентификатор по КKKP, одобрени със Заповед РД-..... г. на Изпълнителния директор на АГКК, с последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо самостоятелния обект, от 08.11.2016 г., с адрес на имота: гр. София, район „И.....“, като самостоятелния обект се намира на етаж 1 в сграда с идентификатор с предназначение: Жилищна сграда – многофамилна, като сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор, с предназначение на самостоятелния обект: Гараж в сграда, брой нива на обекта: 1, с посочена в документа площ: 20,43 кв.м., заедно с 0,73 % идеални части от общите части на сградата, при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж:2.31,, под обекта: няма, над обекта:2.2, който имот съгласно документ за собственост представлява..... находящ се в гр. София, Столична община, район „Изгрев“, в ж.к. „Изток“, в приземната част на сградата на ЖСК „.....“, на ул. „Г.....“, с площ от 20,43 кв.м., при съседни по доказателствен акт: изток – гараж № 7 – собственост на И. В. Д. и В.ка В.а Д....., запад – гараж . – собственост на Д..... север – помещение прибори към салона за игри, юг – ул. „Ген.“, долу – зимнично помещение № 8 – собственост на М....., отгоре – апартамент № . – собственост на С..... и В.....в, заедно с прилежащите му 0,73 % идеални части от общите части на сградата и толкова идеални части от отстъпеното право на строеж върху държавното място.

Ищецът твърди, че е собственик на процесния недвижим имот, представляващ

самостоятелен обект с идентификатор, подробно описан по-горе, по силата на наследствено правоприемство от наследодателя си Ст..... П.а Р....., починала на 06.08.2016 г. Излага, че процесният имот бил придобит първоначално от М....., който след смъртта си е оставил дъщеря си Г... И.а като единствен наследник по закон. След нейната смърт на 31.08.2009 г. същата не оставила наследници от I, II и III ред, с оглед на което имотът бил наследен от леля □ – Ст..... П.а Р....., която като по-близък роднина по съребрена линия изключва наследниците от по-далечна степен. Ищецът излага, че на 06.08.2016 г. е починала Ст..... П.а Р..... като оставила него за единствен наследник по закон, т.е. по силата на наследственото правоприемство той станал собственик на процесния гараж. В исковата молба се твърди, че след смъртта на първоначалния собственик на имота – М....., И. К. К., който е трето за настоящия процес лице, използвал фалшиво саморъчно завещание, в което било обективизирано, че М..... му е завещал недвижимия имот, предмет на настоящото производство. Въз основа на надлежно обявеното и вписано в АВ завещание И. К. К. се снабдил с Констативен нотариален акт по документи №, том I, дело № 69/2013 г. по описа на нотариус М....., рег. № 292 на НК, район на действие – СРС, по силата на който бил признат за собственик на процесния гараж. На 01.12.2016 г. чрез покупко-продажба, обективизирана в нотариален акт № 69, том VIII, дело № ... г. на нотариус В...а, рег. № 302 на НК, с район на действие СРС, вписан в СВ с вх. № 7.87./01.12.2016 г., акт № 120, том 177 от 2016 г., И. К. К. прехвърлил собствеността на ответницата Д. И. Д.. Заявява, че приживе наследодателката на ищеца - Ст..... П.а Р....., е завела иск срещу И. К. К. с правно основание чл. 42, б. „б“, вр. чл. 2., ал. 1 ЗН и чл. 124 ГПК, като с решение № 437./30.0..2016 г. на СГС било признато за установено, че саморъчното завещание от 01.04.2007 г. е нищожно, а издаденият констативен нотариален акт бил отменен. Счита, че с оглед постановеното решение, с което е признато за установено, че саморъчното завещание от 01.04.2007 г. с посочен в него завещател М..... е нищожно, правото на собственост върху процесния гараж не е преминало в патримониума на И. К. К., следователно и в имуществената сфера на ответницата Д. И. Д.. Моли съда да бъде признато за установено, че е собственик на процесния недвижим имот, представляващ самостоятелен обект с идентификатор и ответницата да бъде осъдена да му предаде владението.

В срока по чл. 131, ал. 1 ГПК ответницата е подала отговор на исковата молба, в който оспорва правото на собственост на ищеца върху процесния имот. Навежда аргументи, че към датата на нотариалното изповядване на покупко-продажбата, по силата на която придобила процесния гараж, е направила необходимите справки по персонална и имотна партия в СВ – гр. София, от които не били установени вписвания, отбелязвания или заличавания на права на трети лица, тежести върху имота или водени съдебни спорове. Излага, че предмет на делото, по което е постановено решение № 437./30.0..2016 г. на СГС, е бил само единият недвижим имот, представляващ ап. 2, без съдебният процес да засяга гаража, придобит от нея. Релевира възражение за изтекла придобивна давност на основание чл. 79, ал. 2 ЗС с доводи, че от момента на предаване на владението на имота – 01.12.2016 г. до настоящ момент е владяла повече от пет години. Излага, че е добросъвестен владеец с оглед обстоятелството, че за заведеното срещу нея дело е разбрала на 14.06.2022 г. с

върчване на препис от исковата молба. Еwentуално релевира възражение за изтекла придобивна давност на основание чл. чл. 79, ал. 1, вр. чл. ЗС, тъй като счита за доказано владението на праводателя си – И. К. К., съгласно събраните писмени доказателства. Твърди, че това лице е манифестирало пред нея своенето на веща като своя, като същият бил вписан по имотна и персонална партида като собственик на процесния гараж. Осигурявайки достъп до имота като го е отключвал при огледите, К. по категоричен начин е демонстрирал, че притежава процесния имот и го ползва лично, предвид личните му вещи, които са се намирали в гаража. Поради това ответницата твърди, че при присъединяване на нейното владение върху имота (от 01.12.2016 г. до настоящия момент) към владението на праводателя си И. К. К. (от 27.06.2007 г. до 01.12.2016 г.), в нейна полза е изтекла десетгодишна придобивна давност, по силата на която е придобила собствеността върху имота. В подкрепа на твърденията си заявява, че от датата на предаване на владението върху имота – 01.12.2016 г. към настоящ момент заплаща данъците за имота, както и всички комунални задължения към него.

Съдът, след като прецени събраните по делото доказателства и обсъди доводите на страните, с оглед разпоредбата на чл. 23., ал. 2 ГПК, достигна до следните фактически изводи:

Представени са удостоверения за наследници, от които е видно, че: наследници на, починала на 24.02.1980 г., са били М..... и Г... И.а; наследник на М....., починал на 27.06.2007 г., е Г... И.а; наследник на Г... И.а, починала на 31.08.2009 г., е Ст..... П.а Р..... ; наследник на Ст..... П.а Р....., починала на 06.08.2016 г., е В. М. Ц..

Представено е саморъчно завещание от 01.04.2007 г., с което М..... завещава на И. Калинов К. собствения си апартамент, намиращ се на ул. „Г..... а,, ап. 2 и гараж, принадлежащ към него.

С нотариален акт №/2013 г. от 11.06.2013 г. И. Калинов К. е признат за собственик по завещание на апартамент № 2, находящ се в гр. София, ж. к. „Изток“, в сградата на ЖСК „....., ул. „Г.....,, със застроена площ от 119 кв.м.

С нотариален акт № 69, том VIII, дело № 1.. г. И. Калинов К. продава на Д. И. Д. гараж, находящ се в гр. София, ж. к. „Изток“, в приземната част на сградата на ЖСК „....., ул. „Г..... с площ от 20,43 кв. м.

С нотариален акт № 68, том XVIII, дело № 2817/1981 г. от 08.07.1981 г. М..... е придобил собствеността върху гараж № 6, находящ се в приземния етаж на сградата ЖСК „....., бл. 1, ул. „.....“, гр. София.

Представя се Удостоверение за семейно положение на ответницата, от което е видно, че последната е неомъжена.

Приобщено е гр. д. № 6076/2014 г. на СГС, по което с решение от 30.0..2016 г. е признато за установено по предявения иск с правно основание чл. 42, б. “б“ ЗН, вр. чл. 2., ал. 1 ЗН от Ст..... П.а Р..... срещу И. Калин ов К. и И. В.ов Д., че саморъчно завещание от 01.04.2007 г. с посочен в него завещател М..... е нищожно и по предявения иск с правно

основание чл. 124, ал. 1 ГПК по отношение на И. В.ов Д., че Ст..... П.а Р..... е собственик на недвижим имот, находящ се в гр. София, ж. к. „Изток“, ул. „Г....., в сградата на ЖСК „..... и представляващ Апартамент № 2 на втори етаж от вход „А“, със застроена площ от 119 кв.м., заедно с прилежащото зимнично помещение № 8 с площ от 19.07 кв.м., заедно с 7.99 % идеални части от общите части на сградата и толкова идеални части от правото на строеж върху държавно дворно място, съставляващо парцел III от квартал 14-а, по плана на гр. София, местността „Изток-юг“, като на основание чл. 37, ал. 2 ГПК е отменен нотариален акт № .../13 г. по описа на Нотариус Воденичавски и е оставено без уважение искането за отмяна на нотариален акт № 114, том VI, дело № 1039/13 г. по описа на Нотариус Румен Димитров. С решение от 21.04.2017 г. по гр. д. № 4349/2016 г. на САС частично е отменено решението на СРС и отхвърлен като неоснователен иска, предявен от Ст..... П.а Р....., заместена на основание чл. 227 ГПК от наследника □ по закон В. М. Ц. срещу И. Калинов К. и И. В.ов Д. на основание чл. 1247 ГПК за ½ ид. част от правото на собственост над Апартамент № 2 в гр. София, ж. к. „Изток“, ул. „Г....., вх. А, ет. втори, застроен на 119 кв.м. С решение от 23.10.2018 г. по гр. д. № 4211/2017 г. на ВКС частично е отменено решението на САС и е признато за установено по предявения на 30.04.2014 г. от Ст..... П.а Р....., починала на 07.08.2016 г. и заместена на основание чл. 227 ГПК от наследника ѝ по закон В. М. Ц. срещу И. В.ов Д. иск с правно основание чл. 124, ал. 1 ГПК, че В. М. Ц. е собственик на ½ ид. част от недвижим имот, находящ се в гр. София, ж. к. „Изток“, ул. „Г....., в сградата на ЖСК „..... и представляващ апартамент № 2 втори етаж от вх. А, със застроена площ от 119 кв.м., заедно с прилежащото му зимнично помещение № 8 с площ от 19,07 кв.м, заедно със 7,99% идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху държавно дворно място, съставляващо парцел III, кв. 14-а по плана на гр. София, м. „Изток-юг“.

Съдът е обявил за безспорно и ненуждаещо се от доказаване обстоятелството, че към предявяване на исковата молба ответницата владее спорния поземлен имот.

Събрани са гласни доказателства чрез разпит на свид. И., съпруг на ответницата, според когото ответницата закупила процесния гараж на 01.12.2016 г. с нотариален акт след обява, като била заплатила последния. Ходила сама на оглед и към настоящия момент била във владение на имота.

Разпитан е и свид. В. И. Д., който разказва, че познавал М....., който му бил съсед и притежавали съседни гаражи. И. К. бил приятел със сина на свидетеля и също познавал М, който починал през лятото на 2007 г. Докато бил жив отдавал гаража под наем за фризьорски салон. След смъртта му салонът продължил да съществува още около година, след което в гаражът останал празен. Синът на свидетеля и И. К. го почистили и започнали да го стопанисват, което продължило до 2016 г. После гаражът започнал да се ползва за офис, защото му била сложена алуминиева дограма и се ползвал в работно време. Свидетелят бил чул, че М е завещавал гаража на И. К.. По дело за фалшиво завещание синът на свидетеля бил оправдан. Не знае дъщерята на М..... да е давала на някого ключ от гаража, защото тя била психично болна и не можела да контактува. Сочи, че в гаража нямало

мебели.

При разпит на свид. И. В....., зет на ищеца, същият излага, че знае, че ищецът има наследствен апартамент от майка си и М....., като в същия блок притежавал и гараж. Потвърждава, че дъщерята на М..... не била добре психически. Излага, че след като той починал, си държали в гаража мебели в периода 2008 - 2012 г., като дъщеря му предоставила ключ. През 2013 г. патронът бил сменен, след което научили, че апартаментът е продаден. Счита, че гаражът преди това е ползван за фризьорски салон, но когато поставяли там вещите си, вече не бил. Излага, че докато М..... е бил жив, не е имал проблеми с имота.

При така установената фактическа обстановка, съдът намира от правна страна следното:

От представените удостоверения за наследници се установява, че ищецът е наследник на М....., притежаващ приживе процесния гараж.

Ответницата основава правото си на собственост върху процесния гараж на нотариален акт, по който неин праводател е И. Калинов К., чието право на собственост произтича от завещателно разпореждане на М..... Това завещание е било обявено за нищожно с решение по гр. д. № 6076/2014 г. на СГС, което означава, че титулът, въз основа на който И. Калинов К. се е легитимирал като собственик, никога не е съществувал, следователно последният не е притежавал правото на собственост върху процесния гараж, за да може да го прехвърли съответно на ответницата. Поради това съдът приема, че ответницата не е придобила процесния гараж въз основа на нотариален акт № 69, том VIII, дело № 1.. г., доколкото нейният праводател не е бил собственик.

Ответницата се позовава на добросъвестно давностно владение върху процесния гараж, продължило повече от . години. Видно от нотариален акт № 69, том VIII, дело № 1.. г., владението на имота се предава от продавача на купувача днес (01.12.2016 г.) след подписване на договора. Исковата молба по настоящото дело е подадена на 01.12.2021 г., същата е вписана, следователно има оповестително-защитно действие и прекъсва придобивната давност за имота, в резултат на което започналата да тече на 01.12.2016 г. - годишна давност не е успяла да изтече.

В условията на евентуалност ответницата се позовава на недобросъвестно давностно владение върху процесния гараж, продължило повече от 10 години, като към своето владение присъединява владението на праводателя си, поради което съдът трябва да изследва дали последният е упражнявал в продължение на поне . години непрекъснато, спокойно и явно фактическата власт върху процесния гараж с намерение да го свои. За да е налице оригиналното придобивно основание, следва да са се осъществили двата елемента от фактическия състав на придобивната давност, а именно да е упражнявана фактическа власт върху имота в продължение на предвидения в закона срок и тя да е осъществявана с намерението за придобиване на вещни права върху имота. Съдебната практика и теория трайно е наложила, че за да се приеме придобиване по давност на недвижим имот, нужно е осъществяването на владение да е несъмнено, явно, непрекъснато и спокойно. Съдът намира за

установено от свидетелските показания, че праводателят на ответницата е упражнявал владение върху процесния гараж в периода 2008 г. – 01.12.2016 г. Свид. Д. сочи, че с лед смъртта на М..... (на 27.06.2007 г.) гаражът се ползвал за салон още около година, след което И. К. започнал да го стопанисва. Съдът намира за не напълно логически издържани показанията на свид. Цветанов, доколкото освен че последният е зет на ищеца, също така не е житейски логично твърдяното от свидетеля обстоятелство, че психично болната дъщеря на М....., която имала проблеми с общуването, е предоставила ключ от гаража на свидетеля, за да съхранява там той свои вещи. Поради това съдът не дава напълно В. на тези свидетелски показания. Освен това съдът счита, че дори и свидетелят да е държал свои вещи в процесния гараж, това не води до извод, че последният е държал гаража за ищеца и последният съответно е упражнявал владение върху него по този начин.

Така съдът намира, че владението на праводателя на ответницата върху процесния гараж е продължило около 8 години, към което следва да се присъедини и владението на ответницата, продължило почти . години, като сумарно съдът намира, че в полза на ответницата е било упражнявано владение, продължило повече от 10 години, с оглед на което възразението за изтекла придобивна давност на основание чл. 79, ал. 1, вр. чл. 3С е основателно.

С оглед изложеното предявеният иск с правно основание чл. 108 3С се явява неоснователен и като такъв следва да бъде отхвърлен. Поради отхвърляне на главния иск без разглеждане следва да бъдат оставени предявените обратни искове поради нереализиране на предпоставката, при която последните следва да бъдат разгледани.

С оглед изхода на спора разноски на основание чл. 78, ал. 3 ГПК се дължат на ответницата, която е сторила следните разноски: 1.00 лева – адвокатско възнаграждение, което не е прекомерно с оглед чл. 7, ал. 2, т. 3 НМРАВ. Съгласно чл. 78, ал. 10 ГПК на третото лице помагач не се присъждат разноски.

Воден от горното, съдът

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ предявения от В. М. Ц., ЕГН *****, срещу Д. И. Д., ЕГН *****, иск с правно основание чл. 108 3С за установяване правото на собственост и предаване на владението върху недвижим имот, находящ се в гр. София, представляващ самостоятелен обект с идентификатор по КККР, одобрени със Заповед РД-..... г. на Изпълнителния директор на АГКК, с последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо самостоятелния обект, от 08.11.2016 г., с адрес на имота: гр. София, район „И.....“, като самостоятелния обект се намира на етаж 1 в сграда с идентификатор с предназначение: Жилищна сграда – многофамилна, като сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор, с предназначение на самостоятелния обект: Гараж в сграда, брой нива на обекта: 1, с посочена в документа площ: 20,43 кв.м., заедно с 0,73 % идеални части от общите части на сградата, при съседни самостоятелни

обекти в сградата: на същия етаж:2.31,, под обекта: няма, над обекта:2.2, който имот съгласно документ за собственост представлява..... намира се в гр. София, Столична община, район „Изгрев“, в ж.к. „Изток“, в приземната част на сградата на ЖСК „....., на ул. „Г....., с площ от 20,43 кв.м., при съседни по доказателствен акт: изток – гараж № 7 – собственост на И. В. Д. и В.ка В.а Д....., запад – гараж . – собственост на Д..... север – помещение прибори към салона за игри, юг – ул. „Ген.“, долу – зимнично помещение № 8 – собственост на М....., отгоре – апартамент № . – собственост на С..... и В.....в, заедно с прилежащите му 0,73 % идеални части от общите части на сградата и толкова идеални части от отстъпеното право на строеж върху държавното място.

ОСТАВЯ БЕЗ РАЗГЛЕЖДАНЕ предявените от Д. И. Д., ЕГН *****, срещу И. К. К., ЕГН *****, по реда на чл. 219, ал. 3 ГПК обратни иски с правно основание чл. 189, ал. 1, вр. чл. 87, ал. 3 ЗЗД за разваляне на договор за продажба на недвижим имот, обективиран в нотариален акт № 69, том VIII, рег. № .., дело ... г., вписан в СВ – гр. София на 01.12.2016 г. с вх. № 7.87. от 01.12.2016 г., акт том, с правно основание чл. 189, ал. 1 ЗЗД за връщане на платената цена по договора и сторените разноси и с правно основание чл. 191, ал. 1 ЗЗД за заплащане на разноските по делото за съдебна евикция.

ОСЪЖДА В. М. Ц., ЕГН *****, да заплати на Д. И. Д., ЕГН *****, на основание чл. 78, ал. 3 ГПК сумата от 1.00 лева – разноси по делото.

Решението е постановено при участието на И. К. К. като трето лице помагач на страната на ответника.

Решението подлежи на обжалване пред Софийски градски съд в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Съдия при Софийски районен съд: _____