

# РЕШЕНИЕ

№ 334

гр. Кюстендил, 16.05.2022 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**РАЙОНЕН СЪД – КЮСТЕНДИЛ, VII-МИ СЪСТАВ**, в публично заседание на девети май през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Чавдар Андр. Тодоров

при участието на секретаря Зоя Й. Чамова-Равенска  
като разгледа докладваното от Чавдар Андр. Тодоров Гражданско дело № 20211520102464 по описа за 2021 година

Производството по делото е по искова молба, подадена в съда от малолетната Н. Н. ДЖ., с ЕГН \*\*\*\*\*, чрез нейните законни представители Н. Н. Д., с ЕГН \*\*\*\*\* и КР. СТ. ДЖ., с ЕГН \*\*\*\*\*, всичкис адрес в гр.София, ул.“Кота 1050“, №9, ет.2, ап.214 против СЛ. СТ. М., с ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес в с.Драговищица, ул.“Георги Григоров Фарадей“ №56 и АН. СТ. М., с ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес в гр.Кюстендил, ЖК „Румена Войвода“ №21, вх.А, ет.6, ап.15 за делба на съсобствен на страните недвижим имот.

Твърди се, че с НА за собственост по наследство и давност №191, т.1, рег.№2241, д.№146/2012г. на нотариус Б.А. и НА за дарение №122, т.1, рег. №0844, д.№108/2021г. на нотариус Е. П. страните по делото били съсобственици на недвижим имот, представляващ УПИ I-817, кв.64 по плана на с.Драговищица, одобрен със заповед №319/05.02.1987г. на кмета на община Кюстендил, състоящ се от 766 кв.м. празно и застроено дворно място, ведно с построените в него масивна жилищна сграда със застроена площ от 85 кв.м., паянтова стопанска постройка със застроена площ от 30 кв.м. и два масивни гаража, всеки със застроена площ от 18 кв.м., при граници и съседи

на имота: улица с о.т. 278/279, улица с о.т. 279/282; дере и УПИ II-816 на община Кюстендил.

Твърди се, че правата на страните са по 1/3 ид.част, като по този начин се претендира допускане до делба на съсобствения имот.

В срока по чл.131 ГПК ответниците са оспорили предявения иск за делба, досежно квотите, като твърдят, че с договор за покупко-продажба на недвижим имот във формата на НА 68, т.2, рег.№5016, н.д.№237 от 2021г. на нотариус Н. М., СЛ. СТ. М. е продала на АН. СТ. М. притежаваните от нея права върху недвижимия имот, поради което към момента същия е съсобствен между Н.Д. и А.М..

В първото по делото съдебно заседание, ответника С.М. повдигна възражение по реда на чл.342 ГПК, че е придобила чрез давностно владение, считано от 2012 г. целия имот, като през 2021г. е прехвърлила 1/3 ид.част от него на другия ответник А.М., поради което и към момента ищецът не притежава права в този имот.

По делото са представени и приети като доказателства: копие от удостоверение за раждане на Н.Д., копие от НА за собственост на недвижим имот №191, т.1, рег.№2241, д.№146 от 2021г. на нотариус с рег.№325 на НК, НА №122, т.1, рег.№0844, д.№108 от 2021г. на нотариус с рег.№188 на НК, удостоверение за данъчна оценка на имота, скица, удостоверение за наследници на И. С. И., копие от НА №68, т.2, рег.№5016, н.д.№237 от 2021г. на нотариус рег.№566 на НК. Представени и приети са като доказателства и вносни бележки за заплащани от страните данъци за имота. В качеството на свидетели са разпитани С.А., Х.Л., Е.Т., К. а., С. С. и А. К.

От гореописаните доказателства, по делото се установи следната фактическа обстановка:

С нотариален акт за собственост на недвижим имот придобит по давност №191, т.1, рег.№2241, д.№146 от 2012г. на нотариус с рег.№325 на НК, СЛ. СТ. М., И. С. И. и АН. СТ. М. са признати за собственици на основание давностно владение, при равни права върху следния наследствен недвижим имот, представляващ УПИ с площ от 766 кв.м., находящ се в с. Драговищица, представляващ УПИ i-817, в квартал 64 по действащия план на с. Драговищица, ведно с построените в този имот масивна жилищна сграда със застроена площ от 85 кв.м., паянтова стопанска сграда със застроена площ

30 кв.м. и два масивни гаража, всеки със застроена площ от 18 кв.м.и.а С.И.е починала на 23.01.2021г., като е оставила наследници по закон: Сл. Ст. Анд. и КР. СТ. ДЖ.-дъщери.

С нотариален акт №122, т.1, рег.№0844, д.№108 от 2021г. на нотариус Е.П. КР. СТ. ДЖ. и Сл. Ст. Анд. са дарили на Н. Н. ДЖ. притежаваните от тях по 1/6 ид.част от гореописания имот.

С договор за покупко-продажба на недвижим имот, във формата на НА №68, т.2, рег.№5016, н.д.№237 от 2021г. на нотариус с рег.№566 на НК, СЛ. СТ. М. продала на АН. СТ. М. 1/3 ид.част от гореописания имот.

По възражението на ответника С.М. за придобиване на целия имот по давност:

В ТР № 1 от 06.08.2012 г. по т. д. № 1/2012 г. на ОСГК на ВКС е направено разграничение между двете хипотези – кога съсобственикът владее вещта изцяло за себе си и кога владее само своята идеална част и държи частите на останалите съсобственици. Разграничителният критерий е начинът, по който е установена фактическата власт върху вещта. Ако фактическата власт е установена на основание, което изключва владението на другите съсобственици, намерението на владеещия съсобственик по отношение на цялата вещ се предполага, т. е. презумпцията на [чл. 69 от ЗС](#) е приложима. Обратно – ако фактическата власт е установена на основание, което предполага владението и за другите съсобственици, тогава владеещият съсобственик е само държател на идеалните части на останалите съсобственици. Презумпцията не се прилага. Съсобственикът, който владее цялата вещ, е владеец на своите части и държател на частите на другите съсобственици, и трябва да докаже, че е престанал да държи идеалните части за другите и е започнал да ги държи за себе си с намерение да ги придобие по давност. Действията, доказващи такова намерение, трябва да показват по явен и недвусмислен начин, че се отрича владението на останалите съсобственици, да се манифестират пред тях и да се доведат до знанието им. Следва да се посочи също така, че действията, с които съсобственикът превръща държането на чуждите идеални части във владение за себе си, могат да бъдат различни, поради което и не може да се даде общ отговор, валиден за всички случаи, какви конкретни факти и с какви конкретни доказателства той следва да установи това. Във всеки отделен случай, обаче, обстоятелствата,

установяващи преобръщане на владението, следва да бъдат доказани конкретно.

От всички събрани по делото доказателства-показанията на св.А., Л., Т., А., С. и К., по делото се установи, че С.М. е обитава този имот.единственото доказателство за преобръщане на държането във владение с намерение да придобие собственост се съдържа в показанията на св.А. и Л..Според тях, през м август 2021г. С.М. не допуснала К.Д. до имота, като ѝ заявила, че тя е собственик на целия имот.От този момент може да се приеме, че С.М. е демодтрирала пред съсобственика си, че променя намерението си за държане у упражнява давностно владение, като от този момент не е изтекъл срок по чл.79 ЗС.

Твърдението, че имота е придобит с 5 годишна давност, считано от съставянето на НА №191, т.1, рег.№2241, д.№146/2012г. на нотариус Б. А., също е неоснователно. Съгласно чл. 70 от ЗС добросъвестно е владението, което е установено на правно основание, което е годно на направи владелеца собственик, без той да знае, че праводателят му не е собственик или че предписаната от закона форма е опорочена, като тази добросъвестност се преценява към момента на възникване на правното основание и се предполага до доказване на противното.

Добросъвестност се свежда само до незнание на определени обстоятелства. Без значение е извинителността или неизвинителността на незнанието, а съответно и небрежността на владелеца при това незнание, поради което възможността за узнаване на определено обстоятелство, вкл. и относно извършено предходно разпореждане с правата от страна на продавача не води до опровергаване презумцията по чл. 70 ЗС, а за целта знанието на купувача следва да се докаже по несъмнен начин.

Правното основание съставлява юридически акт с вещноправни последици – прехвърлителни сделки, административни актове с вещноправни последици, съдебните решения по конститутивни искове относно правото на собственост или ограничено вещно право /т. 9 от ППВС № 6 от 27.12.1974 г. по гр. д. № 7 от 1974 г./ Когато праводателят по сделка с право на собственост върху недвижим имот не е бил собственик, то не настъпва вещнотранслативния ефект на сделката.

Издадения в полза на ответника нотариален акт, относно 1/3 ид.част

от имота, след извършена от нотариуса обстоятелствена проверка има за цел да снабди молителя с документ, служещ за доказване на правото на собственост. Дейността на нотариуса в това производство не е свидетелстваща, каквато е при останалите нотариални производства, а решаваща. Нотариусът не удостоверява юридически факти, а се произнася по съществуването на едно право. Ето защо, съдържащата се в нотариалния акт по [чл. 587 ГПК](#) констатация за принадлежността на правото на собственост, респ. на ограниченото вещно право, представлява правен извод на нотариуса, а не удостоверен от него факт и поради това е извън доказателствената сила на документа нотариален акт, определена по смисъла на [чл. 179, ал. 1 ГПК](#).

Издаването на констативен нотариален акт за собственост е предшествано от проверка дали молителят е собственик на имота, каквато нотариусът задължително прави и при съставянето на нотариален акт за сделка - [чл. 586, ал. 1 ГПК](#). Тази проверка се извършва въз основа на представени документи /[чл. 587, ал. 1 ГПК](#)/ или чрез т. нар. обстоятелствена проверка, включваща разпит на трима свидетели /[чл. 587, ал. 2 ГПК](#)/. След преценка на тези доказателства нотариусът прави своя извод относно принадлежността на правото на собственост като издава мотивирано постановление, а въз основа на него, ако признава собствеността, издава нотариален акт. Поради това, като резултат на специално уредено от закона производство за проверка и признаване съществуването на правото на собственост, констативният нотариален акт по [чл. 587 ГПК](#) /както и нотариалният акт за сделка/ притежава обвързваща доказателствена сила за третите лица и за съда като ги задължава да приемат, че посоченото в акта лице е собственик на имота.

В това се изразява легитимиращото действие на нотариалния акт за принадлежността на правото на собственост. Правният извод на нотариуса за съществуването на това право се счита за верен до доказване на противното с влязло в сила решение.

Тъй като нотариалното производство е едностранно и не разрешава правен спор, то нотариалният акт по [чл. 587 ГПК](#), удостоверяващ принадлежността на правото на собственост, може да бъде оспорван от всяко лице, което има правен интерес да твърди, че титулярът на акта не е собственик. Оспорването може да се изразява както в доказване на свои

права, противопоставими на тези на титуляра на акта, така и в опровергаване на фактите, обуславящи посоченото в акта придобивно основание или доказване, че признатото право се е погасило или е било прехвърлено другиму след издаване на акта. Следователно, за да отпадне легитимиращото действие на акта е необходимо да се докаже, че титулярът не е бил или е престанал да бъде собственик /ТР 11/2013г., ОСГК на ВКС/.

В този смисъл нотариалния акт на ответника представлява юридически извод на нотариуса, който го е съставил, не е юридически акт с вещноправни последици и не е годен да постави начало на добросъвестно владение и да доведе до придобиване на имота с кратка 5 годишна давност. Същият може да послужи като действие на манифестиране пред собствениците/съсобствениците за намерение за своене и да постави начало на недобросъвестно владение. В случая, този акт е признан за съсобственици И. И., А.М. и С.М., поради което същият не е в състояние да постави начало на кратка придобивна давност в полза на С.М.. При завладяване на идеални части от друг съсобственик давността винаги е недобросъвестна-10 годишна.

Доколкото по делото не се доказва промяна в намерението и манифестиране на такова, респ. едва от август 2021г., възражението за придобиване на имота по давност от страна на С.М. е неоснователно.

При горното и доколкото преди вписване на исковата молба за делба, СЛ. СТ. М. е прехвърлила на АН. СТ. М. 1/3 ид. част от имота, то същата не притежава права в делбения имот.

След описания договор за покупко-продажба АН. СТ. М. притежава 2/3 ид. части от имота.

Малолетната Н.Д., въз основа на гореописания договор за дарение от К.Д. и С.А. притежава 1/3 ид. част от имота.

При горните изводи, следва имота да се допусне до делба между малолетната Н.Д. и А.М. при права: 1/3 ид. част за първата и 2/3 ид. части за втората. Следва отхвърляне на предявения срещу С.М. иск за делба.

Водим от горното, съдът

## **РЕШИ:**

Допуска до делба между Н. Н. ДЖ., с ЕГН \*\*\*\*\*, чрез нейните законни представители Н. Н. Д., с ЕГН \*\*\*\*\* и КР. СТ. ДЖ., с ЕГН \*\*\*\*\*, всичкис адрес в гр.София, ул.“Кота 1050“, №9, ет.2, ап.214 и АН. СТ. М., с ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес в гр.Кюстендил, ЖК „Румена Войвода“ №21, вх.А, ет.6, ап.15 следния съсобствен недвижим имот:

УПИ I-817, кв.64 по плана на с.Драговищица, одобрен със заповед №319/05.02.1987г., с административен адрес в с.Драговищица, ул.“Георги Григоров-Фарадей“ №56, състоящ се от 766 кв.м. празно и застроено дворно място, ведно с построените в него масивна жилищна сграда със застроена площ от 85 кв.м., паянтова стопанска постройка със застроена площ от 30 кв.м. и два масивни гаража, всеки със застроена площ от 18 кв.м., при граници и съседи на имота: улица с о.т. 278/279, улица с о.т. 279/282; дере и УПИ II-816 на община Кюстендил, при пра на страните:

1.1/3 ид.част за Н. Н. ДЖ.;

2. 2/3 ид.части за АН. СТ. М..

Отхвърля предявения от Н. Н. ДЖ., с ЕГН \*\*\*\*\*, чрез нейните законни представители Н. Н. Д., с ЕГН \*\*\*\*\* и КР. СТ. ДЖ., с ЕГН \*\*\*\*\*, всичкис адрес в гр.София, ул.“Кота 1050“, №9, ет.2, ап.214 против СЛ. СТ. М., с ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес в с.Драговищица, ул.“Георги Григоров Фарадей“ №56 за делба на гореописания недвижим имот.

Решението подлежи на обжалване в 2 седмичен срок от връчването му на страните пред ОС гр.Кюстендил

**Съдия при Районен съд – Кюстендил:** \_\_\_\_\_