

# РЕШЕНИЕ

№ 9

гр. Момчилград, 10.01.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**РАЙОНЕН СЪД – МОМЧИЛГРАД, II ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ**, в публично заседание на двадесет и девети декември през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Сунай Юс. Осман

при участието на секретаря Анита Кр. Дочева  
като разгледа докладваното от Сунай Юс. Осман Гражданско дело №  
20225150100413 по описа за 2022 година

Производството е по предявен иск с правно основание чл.124 от ГПК вр.чл.79 от ЗС.

В своята искова молба Б. Х. Д. с ЕГН- \*\*\*\*\*, предявена чрез адв. М. Ч. от АК- Кърджали, против Д. Е. Г. с ЕГН- \*\*\*\*\*, посочва, че е собственик на недвижим имот, находящ се в с.Синделци, общ.Момчилград, представляващ: **УПИ XII с пл.сн. № 48** в кв.3 по плана на с.Синделци, общ.Момчилград **с площ 640 кв.м.**, ведно с построената в този имот **ДВУЕТАЖНА МАСИВНА ЖИЛИЩНА СГРАДА** със застроена **площ 80 кв.м.**, състояща се от три стаи, баня и тоалетна на първи етаж и три стаи и коридор на втори етаж, при граници и съседи на имота: УПИ XIII- 47, УПИ XVII- 67, УПИ XI- 44 и път.

Заявява, че описаният имот е придобил по давностно владение по чл.79 от ЗС, тъй като през 1991г. той е закупил имота от Н. Г. и от Е. Г.- съпрузи и родители на ответника, които получили от мен сумата в размер на 2500 лева за имота, след което двамата заминали за Р.Турция. Уговорката между тях е била, че имотът ще му бъде прехвърлен в по-късен етап по нотариален ред. Твърди, че му предали ключовете за имота и така през 1991г. се установил и

започнал да живее заедно със семейството си в имота. От 1991 г. не е поддържал контакти с продавачите Н. и Е., а и те не го търсили. Никой от тях двамата не го е притеснявал относно ползването на имота и за него е нямало спорове. Владял го и сега го владее със съзнанието че е негов. От 1991 г. до настоящият момент ползвал описания имот добросъвестно и необезпокояван от никого. Оградил е имота, засадил го със селскостопански култури и го стопанисвал с грижата на добър стопанин /т.е като свой/ в предвидения от закона придобивен давностен срок. Във времето от 1991 г. до сега извършил редица подобрения в имота, като изградил нови баня и тоалетна, нов покрив, навес както и извършил основен ремонт на външните стени на къщата вкл. и изолация на цялата сграда. Поставил нова външна врата на двора. Открил на свое име партида за ел.енергия и вода, както и заплащал редовно от 1991г. и до сега дължимите данъци и такси за имота.

Посочва , че от 1991г., когато е заплатил продажната цена на имота в размер на 2500 лева, както и във времето докато извършвал подобренията в имота и го облагородявал, никой не го е притеснявал за него. Така владението му над имота е продължило повече от законоустановеният в чл.79 от ЗС срок, явно спокойно и без оспорвания.

На няколко пъти се опитали да издири продавачите безуспешно, като през месец юли 2022г. с него се свързал ответникът Д. и се представил за син на Н. и на Е.. В разговорът им Д. го уведомил, че родителите му са починали и той знаел за извършената през 1991г. продажба и за уговорка между него и родителите му, но въпреки това е решил да се снабди с нотариален акт, като за целта е предприел действия по заснемане на имота и нанасянето му в кадастралната карта на с. Синделци. Ответникът заявил, че няма да живее в имота, както и че той-ищецът ще продължи да го ползва, но той имал право да бъде собственик и да притежава нотариален акт на свое име. Ищецът заявява, че както ответника, така и неговите родители от 1991 г. не са посещавали имота, не са изразявали претенции. Ответникът преимуществено живеел в Р. Турция от повече от тридесет години, не е идвал в с. Синделци и не притежавал ключове от имота. Сега, обаче според ищеца, подтикнат от други подбуди, с поведението си демонстрирал собственически права, които не притежавал.

Предвид изложеното ищецът иска да признато по съдебен ред, че той е

собственик на процесният имот, на основание давностно владение, извършено строителство и осъществена през 1991г. покупка. Счита, че ответникът, в качеството му на наследник на Н. и на Е. не може да се легитимира, като собственик на имота предмет на делото, тъй като освен, че през 1991 г. неговите родители получили от него продажната цена за дворното место и жилищната сграда, същият не е извършвал строителство и ремонти, не е владал и ползвал имота и не е полагал грижи за него.

Предвид горното и на основание чл.124 от ГПК вр чл.79 от ЗС, моли съдът да постанови решение, с което да признае за установено спрямо ответника Д. Е. Г. с ЕГН- \*\*\*\*\*, че той- ищецът е собственик на недвижим имот, находящ се в с.Синделци, общ.Момчилград, представляващ: **УПИ XII с пл.сн. № 48** в кв.3 по плана на с.Синделци, общ.Момчилград с **площ 640 кв.м.**, ведно с построената в този имот **ДВУЕТАЖНА МАСИВНА ЖИЛИЩНА СГРАДА** със застроена **площ 80 кв.м.**, състояща се от три стаи, баня и тоалетна на първи етаж и три стаи и коридор на втори етаж, при граници и съседи на имота: УПИ XIII- 47, УПИ XVII- 67, УПИ XI- 44 и път, на на основание покупка, давност и извършено строителство. Моля да бъдат присъдени и разноските, които е сторил по настоящото дело.

В съдебно заседание ищецът, чрез процесуалният си представител- адв.М.Ч., поддържа исковата молба така, както е предявена по изложените в съдебно заседание и в представената писмена защита съображения.

Ответникът, чрез назначен по реда на чл.45 ал.6 от ГПК особен представител- адв.ДОЙЧО Г. от АК- Кърджали, в представеният писмен отговор намира иска за допустим и неоснователен. В съдебно заседание особеният представител на ответника- адв.Г., намира, че следва да се постанови съдебно решение съобразно представените и събраните доказателства.

Съдът, като взе предвид събраните по делото доказателства, обсъдени поотделно и в тяхната съвкупност, приема за установено от фактическа и правна страна следното;

Ищецът е представил доказателства, които съдът е допуснал и приложил с определение № 392 от 29.11.2022г., а именно: 9 бр. копия на квитанции и 7 бр. фактури за заплатена вода и ел.енергия за процесният имот, както и скица на имота. В квитанциите и фактурите, издадени на различни

дати и години, начиная от 2013г., е записано името на ищеца Б. Х. Д., а адм.адрес на имота е с.Синделци № 46.

В хода на производството по делото е представено удостоверение за данъчна оценка, изд. на 30.11.2022г. от общ.Момчилград, в което процесният имот е посочен, че е записан на името на ответника Д. Е. Г..

В хода на производството по делото е извършена съдебно-техническа експертиза, от чието заключение се установява, че процесният недв.имот; а именно **У П И XII с пл.сн. № 48** в кв.3 по плана на с.Синделци, общ.Момчилград е с **площ 694 /по искова молба 640 кв.м./**, в него има построена в този имот **ДВУЕТАЖНА МАСИВНА ЖИЛИЩНА СГРАДА** със застроена **площ 77,43 кв.м., респ.71,43 / по искова молба-80 кв.м./ - построена преди 1991г.** състояща се съответни помещения, при граници и съседи на имота: УПИ XIII- 47, УПИ XVII- 67, УПИ XI- 44, дере и улица.

Вещото лице е установило горното при оглед на имота, и след като се запознал с КРП на селото. На самият имот освен двуетажната къща е имало и едноетажна масивна постройка- обор с площ от 29,39 кв.м.

Вещото лице е посочило, че ремонтните дейности по къщата са извършени след 1991г., и същите са посочени подробно- подмяна на ел.инсталация, ВиК- инсталация, на дограма, на тавани на сграда, подмяна на настилка по къщата- баня, тоалетна и кухня; щпакловка и боядисване на стени и тавани, боядисване на сграда, подмяна на дървена обшивка и ската на къщата; изграждане на навес над стълбищна площадка, описани подробно. В съдебно заседание вещото лице поддържа своето заключение.

Като свидетели по делото са разпитани Гюлшен Молла и Тунджер Алиев, които са от същото село Синделеци, респ. са живели там, които в показанията си посочват, че познават ищеца, и знаят, че същият живее в къщата от 1991г., която закупил от други лица, които заминали за Турция. Откакто той и семейството му заживяли в къщата са направил същата годна за живеене, т.к. са извършили много ремонтни дейности, защото къщата е била стара и невзрачна. И двамата свидетели са категорични, че ищецът е направил голям и хубав ремонт на къщата и облагородил имота- посочват като направени баня, тоалетна, дограми, плочи, двор, огради, врати, външни стълби и др. Ищецът и семейството му са поддържали имота, те се грижели за него, влагали всичко в къщата и имота, и само те го стопанисвали и ползвали.

Според свидетелите, ако не е бил ищецът къщата нямало да я има. И двамата са категорични, че само ищецът и неговото семейство ползват къщата и имота, те поддържат къщата, и всички подобрения по къщата са извършени от тях. Свидетелите не помнят след 1991г. Д. или семейството му да са ползвали имота. Имота е бил ползван само от ищеца, и никой не е идвал в имота и не е оспорвал къщата.

При така събраните доказателства, обсъдени поотделно и в тяхната съвкупност, съдът изгради становището си, както следва;

Съдът намира, че предявеният иск с правно основание чл.124 от ГПК вр.чл.79 от ЗС е основателен и доказан, поради което и следва да бъде уважен изцяло.

От цитираните по-горе доказателства, се установява, че ищецът Б. Х. Д. е закупил през 1991г. процесният имот- дворното място и къщата, от родителите на ответника Д. Е. Г., които заминали за Р.Турция, и е заживял в къщата със своето семейство. Не се усутанови с една категоричност дали е платил някаква парична сума, но се установи, че е получил фактическата власт и владението върху този имот. Установи се, че продавачите след 1991г. не са завръщали в селото, където се намира процесният имот, както и не се установи някой близък роднина на същите да е посещавал имота, или да е предявявал собственически претенции за имота. Установи се също така, че изповядването на сделката не е станало по предвиденият в закона ред, а именно със нотариален акт, като в същото време спор по делото няма, а и доказателствата са тази насока, че ищецът по делото е получил фактическата власт върху процесният имот от момента на устната договорка, сиреч от 1991г., и оттогава насам ползва имота лично той, със семейството си, без да бъде обезпокояван от никого, както и никога продавачите на имота не са имали претенции в тази насока към имота. Претенции не са имали и наследниците на продавачите- а именно ответникът до лятото на 2022г., като според свидетелите, всички са знаели, че ищецът е собственик на имота от 1991г., както и в този период знаели, че само ищецът /със семейството си/ ползва имота и никой няма претенции към него, и никой не е пречел на ищеца да го ползва имота. Установи се, че в в периода от 1991г. до момента на предявяване на исковата молба, само ищецът и неговото семейство са ползвали поземленият имот и двуетажната къща, като в този период са

извършили редица подобрения по къщата /посочени подробно и в заключението на вещото лице/ и имота- в него са построили и масивна едноетажна постройка.

Спорният момент по настоящем е дали този процесен поземлен имот и процесната двуетажна масивна къща са придобити от ищеца по силата на давностно владение по смисъла на чл.79 ал.1 от ЗС.

По делото съдът приема за установено, че действително ищецът през 1991г. е придобил фактическата власт върху процесните поземлен имот и сграда, по силата на устна договорка и оттогава насам същият /ведно със семейството си/ ползва целият имот, необезпокояван от никого, явно и с намерение за своене. Действително, писмени и устните волеизявление, когато не са облечени в съответната изискуема по закон правна форма, не пораждат вещен ефект, но следва да бъдат оценявани за извършвани фактически действия, касаещи недвижими имоти.

С други думи казано, към настоящият момент следва да се прецени дали са налице предпоставките по чл.79 ал.1 от ЗС, и се установи че същите са налични- от 1991г., когато е постигната договорката до настоящият момент имотът е бил ползван безпроблемно и безспорно единствено и само от ищеца по делото- и за това обстоятелство са събрани съответни гласни доказателства. Установи се, че никой друг не е предявявал претенции за тази сграда и за поземленият имот, като до завеждане на делото ищецът ползват същата.

По делото се установи, че ищецът от 1991г. действително ползвал имота- процесният и процесната къща, до настоящият момент, което води до извода, че е придобил собствеността върху същите, по един от предвидените в закона начини и способности /чрез осъществено владение в срокове, които съгласно чл.79 от ЗС се приемат за достатъчни, при наличие на останалите предпоставки, за достатъчни за това/. Както и по-горе се посочи, ищецът е придобил собствеността върху процесният парцел и къща с разпоредителни действия на родителите на ответника, но същите действия не са били изискуемата от закона форма- налице е била само устна договорка за сделката, като страните не са спазили нотариалната форма. Ето и защо с тази договорка в устен вид от 1991г. не е настъпил целеният транслативен ефект. Но в същото време собствеността върху имота е придобита от ищеца поради

негови фактически действия, и липса на такива от ответниците, по отношение на имота- и това е държането на имота, с което същият е осъществявал фактическа власт върху него явно, недвусмислено и с намерение за своене, и без противопоставянето на ответниците и това е продължило дълъг период от време- почти 30 години. По делото се установи, че за тези години ползване и владение на имота, ищецът е реализирал в него множество подобрения, които са описани и в заключението на вещото лице и които са упоменати като извършени и от свидетелите по делото.

Съдът счита, че ищеца е придобили собствеността върху процесният имот-описаната сграда и дворно място, като са налице условията за придобиване на право на собственост по силата на давностно владение по смисъла на чл.79 ал.1 от ЗС. Или, съдът намира, че за придобиване право на собственост по давност, съответният ищец следва да докаже по безспорен начин, че е владее вещта като своя, като владението върху тази вещ бъде явно, спокойно, непрекъснато. Упражняването на фактическата власт върху веща следва да е такова, че да не оставя никакво съмнение у владелеца, че е завладял и владее вещта като своя, с намерение да стане неин собственик. По делото не се спори, а това се доказва от представените по делото доказателства, че от 1991г. до момента на предявяване на исковата молба в съда- 2022г., ищецът е владеел явно и необезпокоявано целия процесен имот /така,,както е описан по-горе/, като същият е упражнявал владението на имота и упражнявал фактическата власт върху целия имот само за себе си спокойно, явно и необезпокоявано от други лица- в т.ч. и ответника, а преди това и от неговите родители, респ. наследодатели. Един от елементите на фактическия състав на владението е това владение да е явно. Да е насочено към собственика на вещта, като действията на владелеца да бъдат такива, че собственикът да разбере, че друго лице е завладяло и владее вещта. В случая, от всички събрани по делото доказателства, се установява по безспорен начин, че ищецът е демонстрирал пред ответника, а и пред всички други, че владее имота. В имота не допускан ответникът, и последният е епоказал, че иска по някакъв начин да ползва имота. Тези факти не се опровергават. През процесният период от време /от 1991г. до 2022г./ ищецът е ползвал имота сам и само за себе си. Събраните доказателства сочат, че установеното владение върху имота от ищеца е било явно, спокойно и непрекъснато. Правната последица от владението с намерение за своене, изразяващо се в пълна власт

върху вещ или вещно право, е настъпване ефектът на придобивната давност. С оглед изложеното искът по чл.124 ал.1 от ГПК вр.чл.79 от ЗС се явява основателен и доказан.

Предвид гореизложеното съдът приема, че предявеният от ищеца установителен иск с правно основание чл.124 от ГПК, с което да се признае по отношение на ответника, че той е придобил собствеността по давностно владение по чл.79 ал.1 от СК, върху процесният недв.имот- описан по-горе, е основателен, и следва да се признае това обстоятелство по отношение на посоченият по-горе ответник.

При този изход на делото и на основание чл.78 ал.1 от ГПК ответникът следва да бъде осъден да заплатят на ищеца, направени по делото разноски, чийто размер възлиза на 4 050 лева, от която 3000 лева- адв.хonorар, 50 лева- държавна такса, 600 лева- за особен представител и 400 лева- депозит за вещо лице.

Водим от изложеното, съдът

## **РЕШИ:**

**ПРИЗНАВА ЗА УСТАНОВЕНО** на осн.чл.124 ал.1 от ГПК, по отношение на ответника Д. Е. Г. с ЕГН- \*\*\*\*\*, че ищецът Б. Х. Д. с ЕГН- \*\*\*\*\*, е придобил собствеността по давностно владение по чл.79 ал.1 от ЗС, върху недвижим имот, находящ се в с.Синделци, общ.Момчилград, представляващ: **УПИ XII с пл.сн. № 48** в кв.3 по плана на с.Синделци, общ.Момчилград с **площ 640 кв.м.**, ведно с построената в този имот **ДВУЕТАЖНА МАСИВНА ЖИЛИЩНА СГРАДА** със застроена **площ 80 кв.м.** , състояща се от три стаи, баня и тоалетна на първи етаж и три стаи и коридор на втори етаж, при граници и съседи на имота: УПИ XIII- 47, УПИ XVII- 67, УПИ XI- 44 и път.

**ОСЪЖДА** ответника Д. Е. Г. с ЕГН- \*\*\*\*\*, **ДА ЗАПЛАТИ** на ищеца Б. Х. Д. с ЕГН- \*\*\*\*\*, направените от последните деловодни разноски в общ размер на 4 050 лева.

Решението подлежи на обжалване в двуседмичен срок от връчване на съобщението за страните, пред Окръжен съд- Кърджали.



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