

РЕШЕНИЕ

№ 107

гр. Кърджали, 06.07.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – КЪРДЖАЛИ, I. СЪСТАВ, в публично заседание на двадесет и първи юни през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Веселина Ат. Кашикова Иванова
Членове: Пламен Ал. Александров
Васка Д. Халачева

при участието на секретаря Елина П. Урумова
като разгледа докладваното от Веселина Ат. Кашикова Иванова Въззивно гражданско дело № 20235100500144 по описа за 2023 година

С Решение № 333/29.12.2022 г., постановено по гр.д. № 253/2022 г. по описа на Районен съд - Момчилград е отхвърлен предявения от С. М. Х. и М. М. Х., двамата от с. З. № **, общ. К. иск с правно основание чл. 124 ал. 1 от ГПК, за признаване за установено по отношение на ответниците С. Х. Ю. и Г. С. Ю., че ищците С. М. Х. и М. М. Х. са собственици на основание изтекла придобивна давност на по 1/2 ид.ч. за всеки един от тях, неурегулиран поземлен имот, находящ се в урбанизираната територия на с. З., ЕКАТТЕ *****, общ. К., обл. К., с площ 1 936 кв.м., ведно с построените в него: 1. двуетажна масивна жилищна сграда със застроена площ 119 кв.м.; 2. масивен гараж с площ от 27 кв.м. и 3. масивна селскостопанска сграда от 19 кв.м., при граници на имота: север-път, юг-НУПИ на С.Я.М. и К.Т.М., изток-пътека, запад-НУПИ на С.Я.М.. Отхвърлено е и искането на С. М. Х. и М. М. Х. за отмяна на нотариален акт за собственост върху недвижим имот № **, том *, рег. № ***, дело № ** от 2018 г. по описа на нотариус Г.Г..

С решението С. М. Х. и М. М. Х. са осъдени да заплатят солидарно на С. Х. Ю. и Г. С. Ю. сумата в размер на 2 005 лева, представляващи направени от тях разноски по делото.

Въззивното производство е образувано по подадена от С. М. Х. и М. М. Х. чрез пълномощника адв. М. А. въззивна жалба. Решението на първоинстанционния съд се обжалва като неправилно и необосновано. Прави се оплакване, че решението е постановено при неизяснена фактическа

обстановка и при неправилни правни изводи. Сочи се като безспорно обстоятелство, че ишците са упражнявали фактическа власт върху имота явно и чрез конкретни действия са демонстрирали намерението си да бъдат негови собственици. Жалбодателите твърдят, че са братя и лично, и със собствени средства през 1984 г. построили двуетажна масивна жилищна сграда със застроена площ 119 кв.м. в неурегулирания поземлен имот, находящ се в урбанизираната територия на с. З., ЕКАТТЕ *****, общ. К., обл. Кърджали, с площ 1936 кв.м. и до началото на 2021 г. ползвали имота. Сочат, че през 1989 г. заминали за Р Турция, като оставили ключа от къщата на тъста на първия ищец (баща на съпругата), за да го наглежда и поддържа. През 1991 г. ответникът С. Х. Ю. помолил въззивниците да се премести да живее със семейството си в къщата им и те се съгласили. Уговорката била ответниците да живеят временно, докато „си стъпят на краката“ и построят свое собствено жилище, а когато въззивниците се прибирали в България, да отседнат в къщата, като изрично тогава и много пъти след това, му казвали и напомняли, че нямат намерение да продават къщата. Предоставили за временно ползване собствената си къща и дворното място безвъзмездно на ответниците при уговорка да поддържат имота и да заплащат дължимите данъци и други разходи по ползването за сметка на наем. Твърдят, че през годините след 1991 г. и по-често след 2010 г. периодично, почти всяка година се прибирали в България, като редовно отседали в собствената си къща, където живеели и ответниците, с които поддържали добри отношения и нямали спорове за имота. Заявяват, че ответниците не са извършвали подобрения на къщата и не са обработвали земята. През 2017 г. ответниците и децата им се регистрирали на адреса на процесния имот в с. З. № **. През 2021 г. жалбодателите случайно разбрали от хора от селото, че ответниците са се снабдили с нотариален акт за собственост по давност. Твърдят, че при проведен разговор с първия ответник, последният започнал да ги псува и заплашва. Считат, че към 28.02.2018 г. – датата на признаване на ответниците за собственици по давност, не били налице предпоставките на чл. 79 от ЗС. Твърдят, че двамата ответници никога не са владяли имота като свой собствен. По изложените съображения жалбодателите молят въззивния съд да отмени обжалваното решение и да постанови друго по съществото на спора, с което да уважи предявената искова претенция. Претендират присъждане на направените в инстанциите разноски.

В срока по чл. 263, ал. 1 от ГПК въззиваемите С. Х. Ю. и Г. С. Ю., чрез пълномощника адв. В. Б. са подали отговор на въззивната жалба, с който я оспорват като неоснователна. Претендират присъждане на разноски за въззивната инстанция.

В съдебно заседание жалбоподателите С. М. Х. и М. М. Х., лично и чрез пълномощника си адв. М. А. от АК - К. поддържат въззивната жалба по изложените в същата съображения.

В съдебно заседание въззиваемите не се явяват, представляват се от пълномощника си адв. В. Б., който оспорва въззивната жалба и моли обжалваното решение да се потвърди, като правилно.

Въззивният съд, при извършената преценка на събраните по делото доказателства, по повод и във връзка с оплакванията, изложени във въззивната жалба, приема следното:

Жалбата е подадена в срок и от лица, имащи интерес от обжалването, поради което е допустима и следва да се разгледа по същество.

При извършената служебна проверка съгласно чл. 269 ГПК на първоинстанционното решение, обжалвано изцяло, въззивният съд констатира, че същото е валидно и допустимо. По останалите въпроси е ограничен от посоченото в жалбата.

Предявен за разглеждане е установителен иск по чл. 124, ал. 1 от ГПК за признаване за установено по отношение на С. Х. Ю. и Г. С. Ю., че ишците С. М. Х. и М. М. Х. са собственици на основание изтекла придобивна давност на по 1/2 ид.ч. за всеки един от тях, на неурегулиран поземлен имот, находящ се в урбанизираната територия на с. З., ЕКАТТЕ *****, общ. К., обл. Кърджали, с площ 1936 кв.м., ведно с построените в него: 1. двуетажна масивна жилищна сграда със застроена площ 119 кв.м.; 2. масивен гараж с площ от 27 кв.м. и 3. масивна селскостопанска сграда от 19 кв.м, при граници на имота: север-път, юг-НУПИ на С.Я.М. и К.Т.М., изток-пътека, запад-НУПИ на С.Я.М. и искане за отмяна на основание чл. 537 ал. 2 от ГПК на нотариален акт за собственост върху недвижим имот № **, том *, рег. № ***, дело № ** от 2018г. по описа на нотариус Г.Г..

От фактическа страна по делото се установява следното:

Ишците С. М. Х. и М. М. Х. са братя, ответниците са съпрузи. Ищецът С. М. Х. и ответникът С. Х. Ю. са женени за две сестри (отв. С. Х. е женен за отв. Г. Ю.), т.е. са баджанаци.

С нотариален акт за собственост върху недвижим имот, придобит на основание давностно владение № **, том *, дело № ** от 2018 г. по описа на нотариус Г.Г. и вписан в Служба по вписвания с вх.рег. № ***, акт ***, том *, дело ***/2018 г., ответниците са признати за собственици на неурегулиран поземлен имот, находящ се в урбанизираната територия на с. З., ЕКАТТЕ *****, общ. К., обл. Кърджали, с площ 1936 кв.м., ведно с построените в него: 1. двуетажна масивна жилищна сграда със застроена площ 119 кв.м.; 2. масивен гараж с площ от 27 кв.м. и 3. масивна селскостопанска сграда от 19 кв.м при граници на имота: север-път, юг-НУПИ на С.Я.М. и К.Т.М., изток-пътека, запад-НУПИ на С.Я.М..

От нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № ***, том *, рег. № *****, н.д. № ***/2021 г. на нотариус Г.Г. и вписан в Служба по вписвания с вх.рег. № *****, акт ***, том **, дело ***/2021г., се установява, че на 21.12.2021 г. неурегулиран поземлен имот, находящ се в урбанизираната територия на с. З., ЕКАТТЕ *****, общ. К., обл. Кърджали, с площ 1936 кв.м., ведно с построените в него: 1. двуетажна масивна жилищна сграда със застроена площ 119 кв.м.; 2. масивен гараж с площ от 27 кв.м. и 3. масивна селскостопанска сграда от 19 кв.м при граници на имота: север-път, юг-НУПИ на С.Я.М. и К.Т.М., изток-пътека, запад-НУПИ на С.Я.М. е продаден от ответниците С. Х. Ю. и Г. С. Ю. на сина им Г. С. Х..

Видно от преписката по геодезическо заснемане, изготвено от „Ю.“ ООД- 3., неурегулиран поземленият имот № *****.*. се намира в урбанизираната територия на с. 3., ЕКАТГЕ *****, общ. К., обл. Кърджали с площ 1936 кв.м., като в имота има три сгради: 1. двуетажна масивна жилищна сграда, еднофамилна със застроена площ 119 кв.м., 2. масивен гараж с площ от 27 кв.м. и 3. масивна селскостопанска сграда от 19 кв.м при граници на имота: север-път, юг-НУПИ на С.Я.М. и К.Т.М., изток-пътека, запад-НУПИ на С.Я.М..

От удостоверение изх. № **/**.**.**** г., издадено от Общинска администрация К. се установява, че в с. 3. няма изготвени ПУП и разписна книга.

От представените удостоверения с изх. № *****/**.**.2022 г. и изх. № *****/**.**.2022 г., издадени от Общинска администрация К. е видно, че ответниците нямат задължения за местни данъци и такса битови отпадъци към общината.

От представено удостоверение за налични партии с изх. № *****/**.21.07.2022г., издадено от „ЕВН България“ ЕАД се установява, че титуляр по партида с кл. № *****/ИТН *****, считано от 09.2001 г. е първият ответник С. Х. Ю., като от преди тази дата в дружеството не се пазел архив.

От събраните по делото гласни доказателства, се установява следното:

В показанията си св. Л. М. сочи, че познава и двамата ищци. Соци, че през 1980 г. - 1981 г. построили къща на два етажa в с. 3.. Горният етаж не бил довършен. Ищците живели в къщата до 1989 г., след което се изселили в Турция. След време в къщата се заселил С. Ю. заедно със съпругата си и децата им. Соци, че след заминаването си С. Х. е идвал в къщата, а М. Х. – много рядко. Не му е известно С. Ю. да е плащал пари, за да купи къщата, нито е чувал да има спорове. В селото било известно, че къщата е построена от братята С. и М.. На свидетеля не е известно да е имало уговорки между С. Х. и С. Ю.. Не знае дали С. Ю. е помагал на С. Х. да си построи къща в Турция. Не знае дали С. Х. е давал съгласие С. Ю. да живее в къщата. Не знае, когато са заминавали за Турция, как е изглеждала къщата. Знае само, че къщата не е била измазана.

В показанията си св. С.М. сочи, че се познава с ищците от много години. Знае, че около 1980 г. са построили къща на два етажa и по-късно са се изселили в Турция. Соци, че сега в къщата живее С. Ю. със семейството си. Не знае той да е предлагал на братята да купи къщата. Знае, че С. Ю. и семейството му са дошли временно в къщата. Не му е известно кога за първи път след заминаването си за Турция братята са се върнали в къщата. Не знае С. Ю. да е помагал на С. Х. да си построи къща в Турция.

В показанията си св. Ю.А. сочи, че познава ответниците С. и Г., с които са съседи. Заявява, че поне от 25 години те живеят в къщата. Соци, че познава С. Х., а М. Х. е видял миналата година за първи път. Соци, че е кмет на с. 3. от 7 – 8 години. Соци, че не си спомня точно кога за първи път е видял С. Х. в селото, но това било по времето, когато ответникът е правел ограда на

къщата, около 2017 г. – 2018 г. Присъствал на разговор на двора, когато С. Х. казал на ответника С. Ю.: „Хубаво става, баджанак, всичко красиво сте направили. Ние тука нямаме намерение да идваме.“ Свидетелят сочи, че му е известно, че С. Ю. е ходил в Турция, за да помага за построяването на къщата на С. Х.. Не бил чувал за уговорки за пари. Соци, че за 25 години го бил виждал 2 – 3 пъти, а брат му М. Х. видял за първи път миналата година и за втори път тази година. Свидетелят си спомня, че къщата не е била измазана. След като заживял в къщата С. Ю. я измазал, сложил дограма. Оградата и гаражът били направени от него. Свидетелят му помагал при прекарване на водата, като изкопали канал от селото към 300 м. Ответникът С. Ю. направил нов покрив и изолация. Свидетелят сочи, че не му е известно кога и от кого е построена къщата, но си спомня, че от 25 години С. Ю., синът му и жена му живеят в къщата. Не му било известно да има някакви спорове за къщата, както и не знаел дали има някакви договори за продажба на къщата. Не му е известно С. Ю. да е предупреждавал С. Х. или брат му, че ще узаконява имота.

В показанията си св. С.Ю. сочи, че познава С. Ю. и Г. Ю., и че през 1991 г. – 1992 г. те са заживели в с. З.. Соци, че къщата е построена от С. Х.. Той и брат му напуснали България през 1990 г. – 1991 г. Не може да каже кога са се върнали за първи път, но не бил виждал М. Х. от 30 години. С. Х. последно видял между 2017 г. – 2019 г. Тогава той бил на гости при баджанака си С. Ю.. Свидетелят също бил поканен на гости в дома му. Тогава чул С. Х. да казва: „Няма да идвам никога да живея в България и къщата е ваша“. Свидетелят сочи, че помни, че С. Ю. е ходил в Турция да помага за построяването на къщата на С. Х.. Соци, че не му е известно да има спор за къщата. Когато ответниците се настанили в къщата тя била неизмазана. Соци, че си спомня, че дядото (бащата на С. Ю.) всяка година идвал да сменя керемиди, тъй като вътре течало. Сега покривът изцяло бил сменен. На втория етаж имало дървени прозорци, които били изгнили. Къщата отвън не била измазана. Вътре също нямало замазки. Към момента в къщата била вложена огромна сума пари. Свидетелят сочи, че когато С. Х. и брат му заминали за Турция са оставили ключа за къщата на С. Ю.. Не му е известно откога ответниците имат адресна регистрация в селото. Соци, че когато С. Х. е идвал в селото е оставал да преспива при баджанака си. От С. Ю. знаел, че отива да помага на С. за построяване на негова къща в Бурса. Това било между 2017 г. – 2019 г.

Ищите претендират, че са собственици на двуетажната къща и на земята, върху която е построена, като заявяват, че нямат документ за собственост. Твърдят, че са започнали да строят къщата през 1980 г. и са я довършили през 1984 г., когато се настанили да живеят в същата. Тогава малкият брат М. Х. бил ерген. През 1989 г. се изселили в Р Турция, като ключа за къщата оставили на тъста на С. Х.. През 1991 г. С. Ю. ги помолил да се премести да живее със семейството си в къщата. Твърдят, че уговорката им била ответниците да живеят в къщата временно, докато си построят своя къща. Твърдят, че през всичките години не само са упражнявали фактическа власт върху имота, но и явно и чрез конкретни действия са демонстрирали

намеренията си да бъдат негови собственици. Претендират, че са осъществявали непрекъснато, явно, спокойно, несъмнено и постоянно владение на имота, и са придобили правото на собственост, по 1/2 ид. част за всеки.

Ответниците се легитимират като собственици на процесния поземлен имот ведно с построените в същия жилищна сграда, гараж и стопанска постройка с НА № **/2018 г. за собственост върху недвижим имот на основание чл. 587 ГПК.

С ТР № 11/2012 г. от 21.03.2013 г., постановено по тълкувателно дело № 11 по описа за 2012 г. на ОСГК на ВКС е разяснено, че 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. Оспорващата страна, която не разполага с документ за собственост, носи тежестта да докаже несъществуването на признатото от нотариуса право.

Така, съгласно приетото с ТР, в тежест на ищците, които не притежават документ за собственост на процесния имот и оспорват правото на собственост на ответниците, признато с НА № **/2018 г., е да оборят констатацията на нотариуса.

От показанията на разпитаните по делото свидетели съдът приема за установено, че къщата е построена от двамата ищци в периода 1980 г. – 1984 г.; че същите са живели в къщата до 1989 г., когато са се изселили в Р Турция; както и че през 1991 г. ответниците, които са съпрузи, са заживели в къщата. Въз основа на показанията на свидетелите Ю.А. и С.Ю. се приема за установено и това, че след като ответниците са заживели в имота, същите са довършили втория жилищен етаж на къщата, направили са външно измазване и изолация, изцяло нов покрив, сменили са дограмата, прекарвали са канализация за вода, построили са ограда на дворното място, гараж и стопанска постройка. Въз основа на посочените свидетелски показания се приема за установено, че ищците са били в течение със значителните ремонтни дейности, които ответниците са извършвали по къщата, като ищецът С. Х. изрично е заявил на ответника, когато му е бил на гости през 2017 г. – 2018 г. по време на строежа на оградата, че няма намерение да идва в къщата и да се върне в България. Приема се също така, че ответникът С. Ю. е помогнал със свой труд при построяването на къща в гр. Бурса от ищеца С. Х..

Предвид горното предявеният иск по чл. 124 ГПК е неоснователен и недоказан. Това е така, тъй като от 1991 г. ответниците живеят в процесния имот, с което са установили фактическа власт върху същия. Налице е т.н. завладяване на чужд имот, тъй като фактическата власт е придобита от ответниците при липса на правно основание. През годините са извършили значителни ремонти, описани по-горе, което обективира намерението им за своене на имота. Установено е, че когато ищецът С. Х. е идвал в къщата, не е възразявал срещу ремонтите, напротив – одобрявал ги е, заявил е, че няма да се върне в България, както е установено и, че ищецът М. Х. почти 30 години

не се е появявал в селото. От своя страна през 2018 г. ответниците са се снабдили с нотариален акт за собственост на процесния имот, като са се позовали пред нотариус на изтекла в тяхна полза придобивна давност, както и с писмения отговор на исковата молба са направили възражение за придобиването му с изтичането на 10-годишен давностен срок, считано от заживяването в имота през 1991 г. В тази връзка с постановеното по реда на чл. 290 ГПК решение № 262 от 29.11.2011 г. по гр. дело № 342/2011 г. на ВКС, II г. о. при условията на чл. 291, т. 1 ГПК по въпроса за елементите на фактическия състав на придобивната давност по чл. 79, ал. 1 ЗС и по-конкретно дали сред тях се включва изискването собственикът да е осведомен за намерението за своене на владелеца, т. е. владението на вещта като своя да е противопоставено на собственика, е прието, че такова изискване съществува, но само в хипотеза, при която съсобственик придобива по давност идеалните части на останалите съсобственици - тогава е необходимо демонстриране на намерението за своене, така че то несъмнено да стане достояние на другия съсобственик, за да бъдат отблъснати претенциите му. Когато обаче хипотезата касае завладяване на чужд имот, практиката не изисква уведомяване на собственика за намерението за своене на имота, а единствено упражняването владение да е постоянно, непрекъснато, явно (не по скрит начин, така че да може да бъде узнато от собственика) и спокойно. Направено е уточнението, че когато фактическата власт върху изцяло чужд имот е придобита при липса на правно основание (т. нар. завладяване), то според презумпцията на чл. 69 ЗС се предполага, че упражняващият фактическа власт държи вещта за себе си, т. е. има качеството на владелец. В такъв случай за придобиване на имота по давност не е необходимо да бъде демонстрирана промяна в намерението за своене спрямо собственика, тъй като от момента на установяване на фактическата власт тя има характер на владение, а не на държане. Достатъчно е упражняването владение в предвидения от закона срок да е явно, необезпокоявано и непрекъснато. Достатъчно е упражняването владение в предвидения от закона срок да е явно, необезпокоявано и непрекъснато (решение № 2/11.04.2019 г. по гр. д. № 1117/2018 г. и решение № 144/02.12.2014 г. по гр. д. № 1650/2014 г. на ВКС). Ето защо позоваващите се на придобивна давност лица не следва да установяват, че намерението за своене е достигнало до легитимиращите се като собственици на имота лица.

Така, от обсъдените доказателства по делото може да се направи извод, че ответниците, при условията на пълно и главно обратно доказване са установили както началния момент на придобиване на фактическата власт върху имота – 1991 г., от който го държат за себе си, така и че са владели имота явно, несмущавано и непрекъснато в изискуемия се 10-годишен давностен срок като недобросъвестни владелци, с изтичането на който срок са го придобили по давност. Същевременно от ишците не е проведено успешно оборване на правния извод на нотариуса, обективиран в констативния нотариален акт, с който ответниците са признати за собственици на процесния имот, както и не са провели успешно доказване на претенцията си, че са придобили собствеността на имота на основание изтекла в тяхна полза

придобивна давност.

Предвид изложеното следва да се приеме, че ишците не са доказали, че са собственици на процесния имот, поради което предявеният установителен иск за собственост по чл. 124 ГПК следва да се отхвърли, като неоснователен.

Предвид неоснователността на иска, такова е и искането по чл. 537, ал. 2 ГПК за отмяна на НА № **/2018 г., с който ответниците са признати за собственици на процесния имот на основание давностно владение.

До същия извод е достигнал и първоинстанционният съд, като не са налице основанията за отмяна на обжалваното съдебно решение поради нарушение на материалния закон и необоснованост, поради което въззивната жалба е неоснователна, а обжалваното решение следва да се потвърди като правилно.

При този изход на делото жалбодателите следва да бъдат осъдени да заплатят на въззиваемите направените в настоящата инстанция разноски в размер на 2000 лв. (по 1000 лв. всеки), представляващи адвокатско възнаграждение.

Мотивиран от горното въззивният съд

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА решение № 333/29.12.2022 г., постановено по гр.д. № 253/2022 г. по описа на Районен съд – Момчилград.

ОСЪЖДА С. М. Х., с ЕГН***** и М. М. Х., с ЕГН *****, със съдебен адрес: гр. К., бул. Б, ет. *, офис * да заплатят на С. Х. Ю., с ЕГН ***** и Г. С. Ю., с ЕГН *****, със съдебен адрес: гр. С., пл. С., № **, ет. *, офис * разноски в размер на 2 000 лева (по 1000 лв. всеки), представляващи адвокатско възнаграждение за въззивната инстанция.

Решението подлежи на обжалване пред Върховния касационен съд в едномесечен срок от връчването му на страните при условията на чл. 280 ГПК.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____