

РЕШЕНИЕ

№ 157

гр. Бургас, 13.02.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – БУРГАС, I ВЪЗЗИВЕН ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ,
в публично заседание на седми февруари през две хиляди двадесет и четвърта
година в следния състав:

Председател: Мариана Г. Карастанчева

Членове: Пламена К. Георгиева Върбанова
Тихомир Р. Рачев

при участието на секретаря Ани Р. Цветанова
като разгледа докладваното от Мариана Г. Карастанчева Въззивно
гражданско дело № 20232100502082 по описа за 2023 година

Производството е по чл. 258 и сл. ГПК и е образувано по повод въззивната жалба на процесуалния представител на Р. Т. П. и К. Т. П. – двамата от гр.*** - ответници по гр.д. № 97 /2023 год. по описа на Поморийския районен съд против решение № 198/06.10.2023 год. постановено по делото , с което е допусната делбата между въззивниците и ищцата Д. В. по отношение на самостоятелен обект в сграда с идентификатор 57491.503.273.3.2 по КKKP на гр. Поморие,с адрес на обекта – гр.*** ул.*** № * ет.* ап.* ,представляващ апартамент на площ от 64,70 кв.м.,с прилежащи складове в приземния етаж от 15,48 кв.м. и 25,08 ид.части кв.м. от общите части на сградата и съответните припадащи се части от правото на строеж върху неособствената част от терена;както и СОС с идентификатор 57491.503.273.3.6 по КKKP на гр. Поморие ,с адрес – гр. *** ул.*** № 7* ет.* ,гараж 2,представляващ гараж от 19,84 кв.м. ,ведно с прилежащите му площи – южен склад на площ от 7,42 кв.м. ,видно с 8,21 кв.м. ид.части от общите части на сградата и съответните прилежащи от правото на строеж върху неособствената част от терена ,ведно с прилежащите към посочените самостоятелни обекти 115/200 кв.м. ид.части /40 кв.м. застроено и 75 кв.м. – незастроено- общо 115 кв.м. / от поземления

имот, върху който е построена описаната сграда ,принадлежащ към описаните самостоятелни обекти , а именно ПИ с идентификатор 1 57491.503.273 по КККР на гр. Поморие ,при квоти $\frac{1}{2}$ ид.част за ищцата Д. В. и по $\frac{1}{4}$ ид.част за всеки от съделителите Р. П. и К. П. .

Въззивниците изразяват недоволство от решението , като считат същото за постановено при съществено нарушение на съдопроизводствените правила, както и при неправилно приложение на материалния закон ,базирано на направените изводи на неверни факти и обстоятелства, неподкрепени с доказателства ,както и в противоречие с трайно установената съдебна практика.

Сочи се на първо място ,че съдът не се е произнесъл по направеното възражението за придобиване въз основа на давностно владение на посочените в исковата молба недвижими имоти – СОС, които обекти се намират в източната част на многопрофилната жилищна сграда ,която е била построена през 1981 г. от Т.А. П. и К.Х. П. и от която източната част се владее и ползва от 1981 г. от Т. П. и неговата **** .Счита се ,че в тази част решението е необосновано ,защото било недопустимо да не се обсъдят тласните доказателства по делото и да се кредитират само твърденията на свидетеля на ищеца.Изводът ,че А. П. бил собственик на целия приземен етаж на източната част на площ от 80 кв.м. източен близък от жилищната сграда ,изградена в дворното място ,цялото от 199 кв.м. от парцеля ,не отговаря според въззивната страна на истината ,както и не отговаря на истината посоченото ,че собственик на втория жилищен етаж и целият терасовиден етаж от същото сграда – източен близък ,станал Т. П.,който придобил същата след осъществено право на строеж,учредено в негова полза от А. П..Тези изводи противоречат с показанията на свид. С. и К. ,които дори не са обсъдени от районния съд ,а от показанията им се установявало ,че през 1981 г. Т. П. е построил в режим на СИО цялата източна част на недвижимия имот ,в която част попада и описания в исковата молба имот – приземния и първия жилищен етаж от къщата .Установено било ,че А. П. бил гледан и обгрижван единствено от семейството на Т. П.,а ищцата не е проявявала никакъв интерес по отношение на живота и здравето на родителите си ,не са събрани доказателства ,че процесният имот е построен от ****-та на ищцата и дядо на ответниците.

Неправилно според въззивната страна са кредитирани показанията на свид. Е.П. ,като тези показанията подробно се анализират ,подчертавайки ,че свидетелката не е живяла в гр. *** , а в гр.***,в роднински връзки е с ищцата и дава невярна и противоречива информация относно фактите и обстоятелствата от значение за делото .Съдът е кредитирал тези показания ,макар че те са непоследователни ,объркани ,противоречиви и в отделна част тенденциозно представени пред съда .Всъщност установено е по делото ,включително и от показанията на свид. С. и К. ,че Т. само и с помощта на приятели и колеги е извършил строежа на процесната източна част на сградата ,със собствени средства и заем от ДСК и ВСК,строежът е завършен през 1981 г. и от тогава в къщата живее семейството на Т. ,живели са и родителите му ,но за тях и всички близки било ясно ,че цялата източна част на къщата –близнат е собственост на Т. и никой не е имал претенции и след неговата смърт ,както и след смъртта на неговата майка ,която починала с него през 1005 г.Свид. П. не е наясно със събитията ,времето и фактите около имота ,поради което неправилно е била кредитирана .

Въпреки ,че А. И Х. П. взаимно са си отстъпили право на строеж върху собствените си ид.части от дворното място ,те не са осъществили правото на строеж ,строежът на цялата сграда –близнак е изпълнен от Т.П. и К. П.,на които е било учредено право на строеж през 1979 г. и строежът е завършен през 1981 2 г..Новопостроената сграда не е била поделена между съсобствениците ,но реално източната част на цялата жилищна сграда се е владяла и ползвала от Т. П. /от 1981 г./,а след неговата смърт на 17.03.2005 г. се владее и ползва от неговата **** и двете му ****[1]ответниците Р. и К. П. .През целия този период ,от 1981г. до 2019 г. Т. лично и с неговото семейство са се грижили за А. П.,който имал дългогодишни здравословни проблеми ,а ответниците с тяхната майка в продължение на повече от 17 години владеят и ползват цялата източна половина на жилищната сграда ,заедно с гаража и подземните складове ,които са построени от Т. П.,т.е. те са владяли необезпокоявано в продължение на 17 години всички обекти в цялата източна част на жилищната сграда ,заедно с първия етаж ,гаража и приземните складове .Наследодателят на ответниците приживе 3 е владял процесните имоти ,както и ответниците след неговата смърт са владени за себе си явно и несмущавано от никого .Затова и изводът в о****ната посока на първоинстанционния съд е необоснован и неправилен .От показанията на

разпитаните свидетели става ясно ,че ищцата твърде рядко е идвала в дома на **** си и то като гост на **** си ,а не в дома на **** си .Свид. С. и К. са установили ,че ищцата е била наясно ,чецялата сграда е построена с парични средства на **** й Т. и на техния **** К.,че макар и да не е поделена ,сградата е с разпределено ползване ,като всеки от двамата – Т. и К. са владели и ползвали съответната част от сградата като своя.От показанията на същите свидетели се е установило ,че А. П. е предоставил лично на ищцата парични средства да си закупи жилище в *** ,с уговорката ,че жилището в *** ,което е построено от **** й ,е негова собственост .Ищцата никога не се е интересувала от **** си ,от грижите за него ,винаги е живяла в *** ,идвала е много рядко на гости на **** си ,а и дори тогава е отивала на хотел .Едва от 2022 г. ищцата е започнала да иска пари от ответниците

Моли се за отмяна на решението и вместо него –постановяване на ново ,с което се отхвърлят изцяло предявените искове .Не се сочат нови доказателства или съображения.Моли се за присъждане на разноски пред двете инстанции. Въззивната жалба е допустима,подадена от процесуално легитимирано лице против подлежащ на обжалване акт .

Възземаемият ответник по делото в писмения си отговор по чл. 263 от ГПК оспорва въззивната жалба и счита ,че при постановяване на атакуваното решение не са допуснати визираните нарушения.Счита ,че е установено по делото ,че именно А. П. е изградил партера и парвия жилищен етаж от процесната сграда , а Т. -втория и терасовидния етажи ,който извод кореспондира според въззвиваемата страна с представените по делото доказателства .В тази връзка се счита ,че ищцовата свидетелка П. била най[1]добре запозната със семейните работи ,за разлика от свидетелите на ответниците . А. П. дал преди години пари на **** си ,за да не се чувства ощетена ,че е отстъпил право на строеж на **** й за втория етаж и таванския етаж ,а не за да се откаже от неговите атажи – партера и първия етаж,където живял до смъртта си и бил посещаван там от **** си .

Според въззвиваемата страна не е било доказано по делото обективизираното намерение на праводателя на ответниците да владее и идеалните части на ищцата за себе си ,недоказани са твърденията ,че ответниците владеели целия имот за себе си и отблъсквали владението на ищцата ,че е манифестирано

промененото намерение за соене на целия имот .В случая ищцата е имала ключ и достъп до имота ,същата ,макар и рядко го е посещавала и най-вече лятото на 2022 г. страните са водили разговор за спогодба –да бъде наплатен дела на ищцата от страна на ответниците ,като за целта била изготвена оценка от вещо лице-оценител.Тъй като цената не устроила ответниците ,те сега реагират с възражение за давност ,което обаче било неоснователно и недоказано .

Моли се за потвърждаване на решението.

След преценка на събраните по делото доказателства и като съобрази доводите на страните ,Бургаският окръжен съд прие за установено следното :

Делото е за делба във фазата по допускането й.

Установено е по делото /и видно от представеното удостоверение за наследници / че А. Т. П. е починал на 22.11.2019 г. и е оставил за свои наследници по закон своята **** -ищцата Д. В. и ответниците Р. и К. П. , които са **** на починалия *** на А. П. –Т.А. П. / починал преди наследодателя си, на 17.03.2005 г./.

Видно от представения нотариален акт №****/19** г., том *, нот.д. №****/19** г. А. П. е закупил от Т. Х.в П. и станал собственик на първи етаж от двуетажна жилищна сграда на площ 56 кв.м. изградена в дворно място цялото на площ 199 кв.м. , съставляващо парцел VIII-621, кв.22 по плана на гр.*** и лятна кухня с източно изложение с площ 12 кв.м. в същото дворно място, както и 115/199 кв. м. ид.ч. от дворното място. С нот.акт №****/19** г., том *, нот.д. №****/19** г. Т. П. продал на Х. П. втория етаж от двуетажна жилищна сграда на площ 56 кв.м. изградена в дворно място цялото на площ 199 кв.м. , съставляващо парцел VIII-621, кв.22 по плана на гр.*** и лятна кухня с южно изложение с площ 12 кв.м. в същото дворно място, както и 84/199 кв. м. в ид.ч. от дворното място.

С представения нотариален акт №***/19** г., том *, нот.д.№***/19** г. А. П. и Х. П. , взаимно си учредили право на строеж върху съсобственото дворно място цялото на площ 199 кв.м. , съставляващо парцел VIII-621, кв.22 по плана на гр.***, в което А. П. да построи и стане собственик на целия приземен и първи жилищен етаж на източната част,на площ 80 кв.м. , а Х. П. да изгради и стане собственик на втория жилищен и целия терасовиден етажи на западната част на площ 80 кв.м. от жилищната сграда- близнак,

която ще се строи в посочения парцел, съгласно утвърден архитектурен план, цялата 160 кв.м.

С нот. акт №**/**.19** г., том *, нот.д. №****/19** г. А. П. и Х. П. , учредили право на строеж на Т.А. П. и К. П. върху дворно място цялото на площ 199 кв.м. , съставляващо парцел VIII-621, кв.22 по плана на гр.***, като Т.А. П. изгради втория жилищен етаж и целия терасовиден етаж на източната част на площ 80 кв.м., а К. П. изгради приземния и първия жилищен етаж на западната част на площ 80 кв.м. от жилищна сграда близнак, цялата на площ от 160 кв. м. Представени са и кадастрални скици на процесните имоти, видно от които процесното жилище представлява самостоятелен обект в сграда с идентификатор 57491.503.273.3.2. по ККК Р на гр.*** с административен адрес в гр.***, с предназначение на обекта жилище, апартамент с площ от 64,70 кв.м.с прилежащи складове в приземния етаж с площ 15,48 кв.м. и 25,08 кв.м. от общите части на сградата и съответните части от правото на строеж, процесният гараж е самостоятелен обект в сграда с идентификатор 57491.503.273.3.6. по ККК Р на гр.*** с административен адрес в гр.***, ул.“***” , №* ет.* ап.* , с предназначение на обекта- гараж в сграда на площ 19,84 кв.м., ведно с прилежащите му части-южен склад на площ от 7,42 кв.м. , ведно с 8,21 кв.м.ид.ч. от общите части на сградата и съответните части от правото на строеж.

По делото са разпитани свидетелите Е.П. – в роднински отношения със страните ,С. С. и Щ. К. –двете без роднински връзки със страните,показанията на които са обсъдени от първоинстанционния съд /поради което неоснователно е възражението на въззивниците ,че изводите му се базират само на показанията на свидетеля на ищовата страна /.Според свид. П. в процесното дворно място е била построена старата къща на наследодателите на страните ,която съборили и си построили партера и първия етаж от новата сграда , а правото на строеж на втория и тавански етажи дарили на **** си – Т. ,който дотогава живеел при родителите си .Наследодателят А. П. и **** му строили къщата със собствени средства ,като за строителството помогал **** им Т. ,но когато им свършили парите ,**** им Д. и съпругът ѝ изтеглили заем от Спестовна каса ,с който подпомогнали родителите си ,за да завършат къщата .По-късно върнали парите на **** си ,като същите пари дали и на **** си Т. ,за да построи неговите етажи .Т. със семейството си също теглил заем ,с който си построил етажите ,но за първите етажи не им е

помагал финансово .Свидетелката сочи ,че наследодателят А. П. и **** му до смъртта си са живели в първия етаж ,където ги посещава и **** им – ищцата със семейството си .Тъй като **** на А. П. давала първия етаж под наем ,понякога се налагало ****та да отсяда на хотел ,но редовно посещавали родителите си .Свидетелката С. сочи,че къщата е строена около 1980-1981 г. изцяло от Т. П. ,с негови средства /като се наложило да направи много заеми /и след построяването той със семейството си заживял в тази къща . Свидетелката твърди ,че е чувала ,че ищцата била обезвъзмездена от родителите си за тази къща .След смъртта на **** на А. /която починала в един ден със **** си Т. / семейството на Т. П. се грижело за А..Ищцата никога не е имала претенции за къщата и рядко посещавала **** си .Свид. К. къщо заявява ,че новата къща е построена на мястото на старата около 1980-81 г. ,с активното участие на Т. П. ,който според думите на ****а на свидетелката постоянно теглил заеми от спомагателната каса към предприятието ,в което работил ,за строежа .Свидетелката заявява ,че къщата е построена изцяло със средства на Т. П. , а била чула ,че А. П. дал пари на **** си ,за да си вземе тя имот в ***.Тази свидетелка също подробно разказва ,че единствено ответниците са полагали грижи на въззрастния А. П. ,докато **** му не се е грижила за **** си ,но го канила пред зимата да живее при нея в *** /но той отказвал / .

При тази фактическа обстановка първоинстанционният съд е приел ,че приживе А. П. е станал собственик на целия приземен и първи жилищен етаж на източната част ,източния близък от описаната по-горе жилищна сграда ,на площ от 80 кв.м. ,заедно със 115/1999 кв.м. ид.части от дворното място ,в което е построена жилищната сграда ,кто собственик на втория етаж и целия терасовиден етаж от същата сграда е станал синът му Т. П.,който придобил имота след отстъпено право на строеж ,учредено в негова полза от А. П..След смъртта на А. П. негови наследници са станали **** му – ищцата Д. В. / с наследствена квота $\frac{1}{2}$ ид.част / и ****та на починалия му *** Т. – ответниците ,с квота по $\frac{1}{4}$ ид.част за всеки.Затова е приел ,че следва да бъде допусната делбата по отношение на този имот при сочените квоти между страните по делото ,като е счел за неоснователно възражението на ответниците ,че са придобили процесните имоти въз основа на давностно владение с начален момент от 1981 г.

Настоящият съдебен състав счита решението за правилно и споделя изложените от първостепенния съд мотиви ,към които препраща на осн.чл. 272 от ГПК .

На първо място неоснователни са оплакванията във въззивната жалба ,че решението било необосновано и че съдът не се е произнесъл по направеното възражение за придобиване на имота въз основа на давностно владение .Както бе казано по-горе ,възражението е било разгледано и отхвърлено от районния съд Неоснователно е и възражението ,че съдът е кредитирал едни и не е кредитирал други показания на двете групи свидетели ,доколкото суверенно право на съда е кои показания ще кредитира .

Независимо от това обаче настоящият състав счита ,че трябва да се подчертае следното :

Няма спор ,че по силата на документите за собственост/подробно описани по-горе /наследодателят А. П. е бил собственик на процесния недвижим имот - представляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор 57491.503.273.3.2. по ККК Р на гр.*** с административен адрес в гр.***, с предназначение на обекта жилище, апартамент с площ от 64,70 кв.м.с прилежащи складове в приземния етаж с площ 15,48 кв.м. и 25,08 кв.м. от общите части на сградата и съответните части от правото на строеж, заедно с процесния гараж ,представляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор 57491.503.273.3.6. по ККК Р на гр.*** с административен адрес в гр.***,ул.“*** „ №* ет.* ап.* , с предназначение на обекта- гараж в сграда на площ 19,84 кв.м., ведно с прилежащите му части-южен склад на площ от 7,42 кв.м. , ведно с 8,21 кв.м.ид.ч. от общите части на сградата и съответните части от правото на строеж.Няма спор и че след построяването на тази част от жилищната сграда именно той – наследодателят ,заедно със **** си е живял до смъртта си през 2019 г. Без значение е с какви средства е бил построен обекта –негови собствени ,или на ***а му .Не са събрани и категорични доказателства ,че приземният и първият етажи са били предназначени за **** Т. ,а и приживе наследодателят не ги е прехвърлил на **** си,нито на неговите наследници .Няма спор също и че до смъртта си наследодателят е живял в имота , а докато е била жива **** му тя също е живяла там .Следователно до 2019 г. ,когато е починал наследодателят ,ответниците не са владяли имота ,ното пък е доказано да са предоставили

имота на наследодателя за ползване /след като именно той е собственика /

Константна е съдебната практика ,че ако собственикът на недвижим имот предостави ползването му на трето лице, упражняваната от последното фактическа власт представлява държане по смисъла на чл.68, ал.2 ЗС-налице е основание вещта да се държи не за себе си, а за друго. За да се трансформира така установената фактическа власт във владение, упражняващото я лице следва да манифестира промяната в намерението, с което държи имота и да противопостави тази промяна на собственика, тъй като за да се придобие по давност правото на собственост фактическата власт с намерение за своене следва да бъде упражнявана явно. Това разрешение следва да намери приложение и в отношенията между лицето, което е придобило право на собственост върху вещта по силата на прехвърлителна сделка и лицето, което поддържа, че е установило самостоятелна фактическа власт върху имота с намерение за своене след сключването на сделката по волята на прехвърлителя, както и ако помежду им съществува уговорка за ползването.

В този смисъл са и постановените по реда на чл.290 ГПК решения на тричленни състави на ВКС, постановени по спорове за собственост с въведено възражение за придобивна давност, а именно: решение №291/09.08.2010г., постановено по гр.д. №859/2009г. на II ГО на ВКС, в което е прието, че за да промени държането във владение държателят трябва да демонстрира промяна в намерението /*interversio possessionis*/ за своене на имота, която открито да демонстрира спрямо собственика; решение №270/20.05.2010г., постановено по гр.д.№1162/2009г. на II ГО на ВКС, което е прието, че след като веднъж фактическата власт върху имота е установена като държане, колкото и време да продължи и каквото и да е субективното отношение на държателя, тази фактическа власт не може да доведе до придобиване на собственост по давност и само ако държателят промени намерението си и превърне държането във владение, в негова полза започва да тече придобивна давност, но за да се приеме, че е налице завладяване, е необходимо промяната в намерението фактическата власт да се упражнява вместо друго изключително за себе си, следва да намери външна проява чрез действия, които недвусмислено да отричат правата на досегашния собственик или владелец, което следва от изискването владението да не е установено по скрит начин. Прието е, че в такава хипотеза в тежест на този, който се позовава на придобивната давност е да установи, че такава е започнала да тече чрез явна промяна на държането във владение; решение №145/14.06.2011г., постановено по гр.д.№627/2010г. на I ГО на ВКС, в което е прието, че общият принцип на

справедливостта изключва скритостта на придобивната давност, защото не могат да се черпят права от поведение по време, когато засегнатият собственик няма възможност /поради неведение/ да се брани; решение №12/19.02.2014г., постановено по гр.д.№1840/2013г. на I ГО на ВКС, в което е прието, че в хипотеза, при която фактическата власт върху недвижим имот е придобита на правно основание /сключен договор за заем за послужване по чл.243 ЗЗД/ и липсва уведомяване на собственика за промяна на намерението на държателя и трансформирането му в недобросъвестно владение, презумпцията по чл.69 ЗС не намира приложение.

Презумпцията по чл.69 ЗС намира приложение само когато по естеството си фактическата власт върху имота представлява владение още от момента на установяването си.

В конкретния случай обаче подобна хипотеза не е налице –имотът е владян от собственика си до неговата смърт през 2019 г. и няма доказателства по делото ,че преди това ответниците са предявявали някакви претенции към имота ,че са демонстрирали собственическо намерение спрямо собственика –наследодателя А. П. и че същият този собственик е държал имота за **** си .Още веднъж следва да се подчертае ,че правно ирелевантни са фактите с какви средства е построен имота ,както и кой от наследниците е полагал грижи за наследодателя .В крайна сметка до 2019 г. имотът е владян от наследодателя ,който е и действителният му собственик ,а след смъртта му ,дори и да се приеме ,че ответниците са го завладяли със собственически намерения,то не е изтекъл необходимият срок за приключване на давностното владение и придобиване на собствеността въз основа на това владение.Затова и имотът е останал съсобствен и правилно е допусната делбата му между наследниците на А. П.

С оглед на това решението следва да бъде потвърдено ,поради което Бургаският окръжен съд

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА решение № 198/06.10.2023 г. постановено по гр.д. № 97/2023 г. по описа на Поморийския районен съд .

РЕШЕНИЕТО подлежи на касационно обжалване пред Върховния касационен съд в едномесечен срок от съобщението на страните .

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____