

РЕШЕНИЕ

№ 228

гр. Русе, 26.02.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – РУСЕ, V ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ, в публично заседание на тридесет и първи януари през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: Татяна Т. Илиева

при участието на секретаря Миглена Ц. Кънева
като разгледа докладваното от Татяна Т. Илиева Гражданско дело № 20234520105427 по описа за 2023 година

Предявен е ревандикационен иск с правно основание чл.108 от ЗС.

Ищецът Ю. Т. Ш. твърди, че е собственик на недвижим имот, представляващ апартамент № 14, на пети жилищен етаж в блок „П.“, комплекс „В.“, по улица „П.“, състоящ се от стая, кухня и сервизни помещения, подробно описан в нот.акт № 45, том 3, д.№ 848/1983 г., вписан в Службата по вписванията, вх.№ 937 от 01.04.1983 г. на парт.книга 5.322, стр.670, придобит чрез продажба от баща му Т.С. Ш.. Апартаментът бил със застроена площ 39,23 кв.м., с прилежащо избено помещение № 21 и застроена площ 3,73 кв.м., заедно с 0,547 % от общите части на сградата и правото на строеж върху мястото, срещу задължението му да се грижи за него, като праводателят си запазил правото да обитава имота. Процесният имот, съобразно схема на самостоятелен обект в сграда № 15-11419832/26.10.2023 г., бил с идентификатор 63427.1.163.1.95, с адрес: гр.Р. кв.“В.“, ул.“П.“ № 2, вх.5, ет.4, ап.14, съобразно кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със заповед РД-18-91/15.12.2007 г., който самостоятелен обект се намира на ет.4 в сграда с идентификатор 63427.1.163.1, разположена в поземлен имот с идентификатор 63427.1.163, с предназначение: апартамент, с граници на етажа: 63427.1.163.1.94,63427.1.163.1.96, под обекта 63427.1.163.1.92 и над обекта 63427.1.163.1.98.

От 1989 г. ищецът живеел и работел извън страната. Имотът предоставил на баща си с правото да го стопанисва както намери за добре. Апартаментът бил предоставен на ответницата под наем, за да живее в него.

След смъртта на баща му, без да знае, че е починал, ответницата се свързала с родственик на ищеца и го уведомила, че е наемателка и му поставила задача по поръчка на баща му да заведе болния му син /брат на ищеца/ – Я. Ш. в приюта на отец И.. Наемателката уведомила родственика, че последната година не е плащала наем, защото се уговорили с наемодателя да смени дограмата срещу наемите. Впоследствие, по пълномощия родственикът С.Х.Г. при опит да получи скица на имота установил в кадастъра, че ответницата се е снабдила с нотариален акт за собственост по давностно владение, вписан в Службата по вписванията под вх.№ 520/ 10.05.23 г. с акт 178, том 13, д.№ 2705. Същата продължавала да живее в имота, на който ищецът бил собственик, като отказала да го върне или да заплаща наем.

Ищецът твърди още, че в годините до снабдяването на ответницата с констативен нот.акт баща му е заплащал дължимите данъци и такси за имота. Партидата в данъчната служба била закрыта при представянето на нейния нот.акт, като преди това имотът бил записан на името на ищеца. В годините баща му декларирал и заплащал данък върху получените наеми.

Предвид изложеното, моли да бъде постановено решение, с което да се признае за установено, че собственик на процесния имот е ищецът, като ответницата бъде осъдена да му предаде владението върху него. Претендира и направените по делото разноски.

Ответницата И. Х. В. счита исковете неоснователни и недоказани. Твърди, че е придобила имота по давност, с непрекъснато владение в продължение на 10 години. Ответницата се познавала със семейството на ищеца повече от 40 години. През м.февруари 1992 г. тя се настанила да живее в процесния апартамент със знанието и съгласието на ищеца. Тъй като през това време собственикът се бил установил да живее в чужбина за постоянно, на следващата година И. В. предложила да закупи имота. Предложението било обсъдено с Ю. Ш., със съдействието на неговия баща, при което ищецът заявил, че няма намерение да се връща никога в България и „не иска“ нищо от България, но категорично отказал да съдейства за продажбата. Ответницата му заявила, че ще остане в апартамента, на което той не се противопоставил. През следващите години никога не се бил интересувал от имота и не е имал претенции към него. Ю. Ш. изпълнил заканата си и не се бил прибирал в България повече от 30 години. Не се върнал и за погребенията на родителите си. След проведения разговор, ответницата продължила да живее в имота необезпокоявана от никого, като направила основен ремонт на жилището, заплащала консумативите. Всички съседни във входа знаели, че собственик на апартамента е тя и че го е придобила от Ю..

В замяна на ползването и въпреки, че не е имала такава уговорка със собственика, ответницата помагала на родителите на ищеца и на болния му брат, помогнала и на бащата на ищеца да организира погребението на майка му.

Независимо, че визираните от закона предпоставки за придобиване на имота по давност били налице още към 2004 г., ответницата предприела действия за снабдяване с нотариален акт за имота едва през 2023 г., като след извършване на обстоятелствена проверка бил съставен Нотариален акт за собственост на недвижим имот, придобит по давност, вписан в СВ при АВ-Русе под Акт № 176, том 13, дело 2705, вх.рег.№ 5203/10.05.2023 г.

Оспорва твърдението, че ищецът е предоставил имота на баща си с право да го стопанисва както намери за добре, тъй като не се сочели доказателства в подкрепа на това твърдение. От титула за собственост било видно, ищецът придобил имота срещу задължение да издържа и полага грижи за баща си, като в полза на Т. Ш. било запазено право на обитаване изцяло на спалнята и ползване на сервизни помещения. Правото на обитаване не било уредено като самостоятелно ограничено вещно право в закона и поради това не представлявало такова. По своя характер то било вещно право на ползване на недвижим имот за личните нужди на ползвателя, т.е. същият имал единствено право да живее в имота, не и да го отдава под наем.

Оспорва и твърдението, че ответницата била допусната да живее в апартамента по силата на договор за наем, сключен с бащата на ищеца. Не се твърдяло и не се сочели доказателства, че същият е бил упълномощен от сина си за извършването на такива действия. Не се представял и договор за наем. Представените декларации по чл. 50 от ЗДДФЛ и приложение № 4 за деклариране на доходи от наем също не доказвали наличието на валиден договор за наем. Същите били подадени от трето лице, което не било страна по настоящия спор и не било данъчно задължено лице по смисъла на ЗДДФЛ. Данъчно задължен да декларира доход от наем бил собственикът на имота, включително и при хипотезата на чл. 11, ал.3 от ЗДДФЛ. От представените декларации по чл.50 ЗДДФЛ и приложение 4 не можело да се установи по категоричен начин, че декларираният доход е получен за процесния имот.

Съдът, след преценка на събраните по делото доказателства, приема за установена следната фактическа обстановка:

Ищецът се легитимира като собственик на процесния имот въз основа на договор за гледане и издръжка, сключен с неговия баща Т.С. Ш. под формата на нот.акт № 45, т.Ш, нот.дело № 848/01.04.1983 г. по описа на русенски нотариус. В документа е вписано, че продавачът си запазва правото на обитаване на спалнята и ползване на сервизните помещения, като купувачът няма право да продаде имота без съгласието на продавача.

Ищецът представя годишни данъчни декларации по чл.50 от ЗДДФЛ на баща си Т.С. Ш. за 2008, 2009, 2011, 2012, 2013, 2015 и 2016 години, в Приложение № 4 към които /доходи от наем или друго възмездно ползване/ е деклариран годишен доход все в размер на 1560 лв., като са вписани трите имена и ЕГН на ответницата като наемател

на стая и кухня по „П. 2“ или само личните й данни.

НАП представя Приложения № 4 към годишните данъчни декларации на Т. Ш. за периода 2012 – 2021 г., като във всички тях ответницата фигурира като лице, изплатило горния доход. С отделно писмо ТД на НАП-Варна, Офис Русе уведомява съда, че Т. Ш. декларира доходи от наем в периода 2008 – 2021 г.

Ищецът представя вносни бележки и приходни квитанции за заплатен „ДОД от наем“ в полза на ТД на НАП-Варна, Офис Русе, за 2009, 2010 г., 2012, 2013, 2018 години.

Представени са и приходни квитанции, установяващи, че до 2019 г. включително данъкът за спорния имот е заплащан също от бащата на Ю. Ш. и това обстоятелство не се оспорва от ответницата. В съдебно заседание пълномощникът на последната представя доказателства, че на 01.02.2023 г. данъкът за имота за последните три години е заплатен наведнъж чрез системата „Изи Пей“.

И. Х. В. от своя страна се легитимира като собственик на спорния жилищен имот, като придобит по давност, за което е съставен констативен нот. акт № 162, т. II, нот. дело № 308/09.05.2023 г. по описа на нотариус Адриана Филчева и район на действие РС-Русе.

Разпитаният свидетел С.Г.в – първи братовчед на ищеца твърди, че от баща си знае, че въпросният апартамент е прехвърлен на Ю. още преди да замине за Англия, че родителите му го дават под наем, за да си помагат към пенсиите. С ответницата се запознал след смъртта на свако си, когато тя му се обадила по телефона с изявлението, че номерът му й го дал „хазяина й Т. Ш.“. Когато свако му и леля му били още живи и свид.Г. ги питал трябва ли им нещо, леля му казала, че се справят и наем вземат. През годините ищецът не си давал адреса в Англия, за да не го безпокояли, дори родителите му не го знаели. След смъртта на баща му свид.Г. се свързал с него и Ю. Ш. му изпратил пълномощно и заявил, че знае, че апартаментът се давал под наем, този наем да го ползва братовчед му, за да издържа брат му, който бил в клиника в Бяла. На погребението на свако му И. казала на свидетеля, че са имали уговорка за последната година /до края на 2022 г./ за сметка на наема тя да направи ремонт на жилището и сменила дограмата. След това ответницата потърсила свидетеля още 1-2 пъти и му казала, че до м.март 2023 г. се разбрали да не плаща наем. Месец март 2023 г. ищецът се срещнал с И. и й казал, че вече има връзка с Ю. и че пълномощното му от него да се оправя с имота пътува насам. Вечерта се обадила жена, представила се за дъщеря на ответницата, държала му тон и казала, че иска тя да купи имота за майка си, искала връзка с Ю..

Свид.К.Ц. – живяла на шестия етаж над процесния апартамент допреди 15 години, излага твърдения, че от И. знае, че в свободната гарсонiera под нея я настанили нейните приятели Т. и София Ш.и през 1992-93 г. Ответницата оправила

мивката, сменила балатума и сложила нови радиатори в апартамента, плащала консумативите за него, както и парите, които събирали за ремонти на входа. След 2-3 години тя искала да купи имота, но Т. не бил собственикът, а синът му Ю. не отговарял. Същият казал на баща си „не ме интересува, правете каквото искате“. Според свидетелката, И. не е плащала наем, тъй като с Т. и София били приятели, симпатизирали са си и се уважавали.

Свид. Г.М. – също живуща във входа, където се намира спорният апартамент, заявява, че в него живее И., други хора не е виждала. Ответницата си плащала редовно таксите, идвала на събрания. Тя сменила дограмата преди 2-3 години, тя се грижила за имота.

Свидетелят П.Й. от своя страна заявява, че над 30 години И. живее в апартамента и му е казала, че имотът ѝ е даден безплатно, срещу неговото поддържане. Трябвало да се прави ремонт, всичко било изоставено, унищожено, радиатори трябвало да се правят. Като се настанила тя сложила нови балатуми навсякъде и шкаф зад вратата, а преди две години сменила и дограмата.

При така установената фактическа обстановка съдът прави следните изводи:

Съгласно чл.77 от ЗС, правото на собственост се придобива чрез правна сделка, по давност или по други начини, определени в закона. Ищецът по настоящото дело се легитимира като собственик на имота въз основа на правна сделка – договор за гледане и издръжка с предходния собственик – неговият баща, по който факт не се спори по делото.

Ответницата от своя страна се легитимира като собственик на гореописания имот чрез давностно владение, продължило, според твърденията ѝ, от 1992 г. до настоящия момент.

Съгласно чл. 79, ал. 1 ЗС правото на собственост върху недвижим имот се придобива по давност с непрекъснато владение в продължение на 10 години, което следва да бъде явно, необезпокоявано и непрекъснато, като фактическата власт върху имота се упражнява с намерението той да се свои.

Фактическият състав на владението, съгласно чл. 68, ал. 1 ЗС, включва както обективния елемент на упражнявана фактическа власт, така и субективния елемент вещта да се държи като своя. За да е налице обаче фактът на владение е необходимо в обективната действителност да са се породили и неговите допълнителни елементи, а именно: 1) да е постоянно – т.е. фактическата власт върху вещта и държането ѝ като своя да нямат случаен характер, а да са израз на воля трайно да се държи вещта по начин, препятстващ евентуалното владение на други лица; 2) да е непрекъснато – в смисъл да не е било прекъсвано за период по-дълъг от шест месеца – чл. 81 ЗС; 3) да е несъмнено – да няма съмнение, че владелецът държи вещта, както и за това, че я държи за себе си; 4) да е спокойно – такова е, когато не е установено с насилие; 5) да е явно – владението е явно, когато фактическата власт се упражнява така, че всеки

заинтересован да може да научи за това, да не е установено по скрит начин, тайно от предишния владеец. При държането фактическата власт се упражнява за друг. Държателят няма намерение да свои вещта.

В настоящия случай, съобразявайки всички ангажирани от страните доказателства, съдът намира, че не са налице всички законови предпоставки за придобиването на имота по давност от ответницата.

Няма спор, че повече от 30 години ищецът живее постоянно извън страната, както и че през това време в спорния имот с негово знание и съгласие живее ответницата. Гласните доказателства установяват, че от заминаването му в Англия Ю. Ш. не се е връщал в страната, както и че родителите му, заедно с болния му брат, живеят в друг апартамент също в кв. "В.", гр. Р..

Относно факта на какво основание ответницата живее в имота и налице ли е било намерение от нейна страна през годините да го свои, съдът кредитира изцяло показанията на свид. С. Г. в. От същите е видно, че след смъртта на бащата на И. В. се е свързала по телефона със свидетеля, обяснявайки му, че Т. Ш. ѝ е хазяин. По-късно същата му заявила, че уговорката с Т. е била последната 2022 г. да не плаща наем, за сметка на който ще смени дограмата на имота. Месец март 2023 г. тя търсила контакт със собственика, а нейната дъщеря в телефонен разговор заявила на свид. Г., че иска да купи апартамента за майка си. Показанията на свидетеля изцяло кореспондират на ангажираните писмени доказателства, според които през всичките години от 2008 до 2021 г. вкл. Т. Ш. е подавал годишни данъчни декларации, в които е декларирал годишния си доход от наем именно на процесния апартамент, находящ се на "П. 2", стая с кухня, а за наемател е вписвал трите имена и ЕГН на ответницата. Бащата на ищеца ежегодно е плащал не само данъка на жилището, но и ДОД върху получаваните годишни наеми.

За съществуването на наемно правоотношение между Т. Ш. и И. В. досежно спорния имот е ирелевантно дали е имало писмен договор или само устно съглашение. Без значение е и това, че съгласно алеаторния договор от 01.04.1983 г. бащата на ищеца си е запазил правото на обитаване, тъй като вещта може да бъде отдавана под наем и от несобственик. Не почива на житейската логика обстоятелството, че според ответницата Т. Ш. я е пуснал да живее в имота без наем, като го поддържа, а същевременно е декларирал доходи от наеми и е плащал данък върху тях поне 13 години. Затова, че И. В. не се е считала собственик на гарсониерата и не е живяла в нея без наем сочи и факта, че до 2022 г., т.е. за 30 години тя е сменила само радиаторите и е поставила балатум навсякъде, т.е. направила е апартамента годен, за да го ползва и е плащала консумативите за това като наемател. Но дограмата е сменила едва през 2022 г. и то за сметка на наема. Свидетелите на ответницата изнасят данни какво знаят за собствеността на гарсониерата и дали е плащан наем за ползването ѝ от това, което ответницата им е заявила.

От друга страна, заявеното от ищеца, че няма намерение да се връща в страната,

не е равнозначно и не може да се тълкува като отказ от право на собственост и то в полза на ответницата, след като има болен брат и родственици, на които разчита да се грижат за неговата издръжка.

Липсват твърдения и доказателства кога и по какъв начин ответницата е установила владение върху имота /т.е. откога е променила намерението си да го държи като свой / и как го е демонстрирала спрямо ищеца, след като той не се е връщал в страната от 1989 г. и дори родителите му са нямали връзка с него. Факта е и че едва след смъртта на бащата на ищеца ответницата е заплатила данъците за имота за последните 3 години и се е снабдила с констативния нот.акт.

Съобразно изложеното съдът намира, че собственик на имота, като придобит чрез възмездна сделка, е ищецът, а ответницата понастоящем го държи без правно основание. Ревандикационният иск като основателен и доказан следва да се уважи.

На основание чл.78, ал.1 ГПК, съобразно уважаването на иска, в тежест на ответницата следва да се присъдят направените от ищеца деловодни разноси в общ размер 2774.47 лв., съгласно представен списък по чл.80 ГПК /л.105 по делото/. Ответницата прави възражение за прекомерност на заплатеното адв.възнаграждение, на основание чл.78, ал.5 ГПК. Съдът намира същото неоснователно. Съгласно чл.7, ал.2, т.3 от Наредба № 1/09.07.2004 г. за минималните размери на адвокатските възнаграждения, в случая минимално дължимото адвокатско възнаграждение възлиза на 2400 лв. Съобразно естеството на спора, обаче, неговата фактическа и правна сложност, съпроводена с необходимостта от снабдяване с множество писмени доказателства, съдът намира, че заплатеното и претендирано адв.възнаграждение от ищеца не е прекомерно.

Мотивиран така, съдът

РЕШИ:

ПРИЗНАВА ЗА УСТАНОВЕНО по отношение на И. Х. В., с ЕГН *****, на основание чл.108 от ЗС, че Ю. Т. Ш., с ЕИК *****, е собственик на недвижим имот, представляващ Апартамент № 14, на петия етаж в жилищен блок „П.", комплекс „В.", по улица „П." в гр. Р., състоящ се от стая, кухня и сервизни помещения, със застроена площ 39.23 кв.м., при граници: двор, ап.13, стълбище и ап.15, с избено помещение № 21 с площ 3,73 кв.м., при граници: коридор, ул.“П.“, стълбище изба № 29, заедно с 0.547 % ид.ч. от общите части на сградата и съответната част от отстъпеното право на строеж върху терена, който съгласно Схема № 15-11419832/26.10.2023 г. на СГКК-Русе е Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 63427.1.163.1.95 по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-91/15.12.2007 г. на Изп. директор на АГКК, последно изменение на

кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо самостоятелния обект, е от 06.04.2023 г., с адрес на имота: гр.Р., общ.Русе, обл.Русе, кв.“В.“, ул.,П." № 2, вход 5, етаж 4, ап. 14, който самостоятелен обект се намира на етаж 4 в сграда с идентификатор 63427.1.163.1, с предназначение: жилищна сграда - многофамилна, сградата е разположена в поземлен имот идентификатор 63427.1.163, предназначение на самостоятелния обект: жилище, апартамент-в жилищна или вилна сграда, или в сграда със смесено предназначение, със застроена площ 39,23 кв.м., брой нива на обекта - 1, при граници и съседи, съобразно посочената схема, както следва: на същия етаж - самостоятелен обект с идентификатор 63427.1.163.1.94 и 63427.1.163.1.96, под обекта – самостоятелен обект с идентификатор 63427.1.163.1.92 и над обекта - самостоятелен обект с идентификатор *****.98, с прилежащи части: изба № 21 и 0.547 % идеални части от общите части на сградата, като ОСЪЖДА И. Х. В., с ЕГН *****, от гр.Р., ул.“П.“ 2, вх.5, ет.5, да предаде на Ю. Т. Ш., с ЕИК *****, владението върху гореописания недвижим имот.

ОСЪЖДА И. Х. В., с ЕГН *****, от гр.Р., ул.“П.“ 2, вх.5, ет.5, да заплати на Ю. Т. Ш., с ЕИК *****, **2774.47 лв.** деловодни разноски.

Решението подлежи на въззивно обжалване пред Окръжен съд-Русе в 2-седмичен срок от връчването му на страните.

Съдия при Районен съд – Русе: _____