

# РЕШЕНИЕ

№ 65

гр. Б., 15.03.2024 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**РАЙОНЕН СЪД – Б., II-РИ ГР. СЪСТАВ**, в публично заседание на двадесет и шести февруари през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: И.Цв. Т. А.

при участието на секретаря Т. В. Б.  
като разглежда докладваното от И.Цв. Т. А. Гражданско дело №  
20231810101227 по описа за 2023 година

**Предявен е иск с правно основание чл.108 от ЗС и е направено искане с правно основание чл.537, ал.2 от ГПК.**

М. Н. Г. от гр.М., ж.к.М. №\*, вх.\*, ет.\*, ап.\*, с ЕГН: \*\*\*\*\*, чрез пълномощник адв. П. П. от САК, моли да бъде признато за установено по отношение на В. Н. Г. от Б., ул.С. С. № \*, с ЕГН: \*\*\*\*\* и С. В. В. от Б., ул.З. С. № \*, с ЕГН: \*\*\*\*\*, че ищцата М. Н. Г. е собственик на **1/2 идеална част** от недвижим имот, който е придобила по наследствено правоприемство от Н. Г. В., б.ж. на Б., починал на \*г. и от Я. С. В., б.ж. на Б., починала на \*г., а именно върху следния имот: **поземлен имот с идентификатор \*** по кадастралната карта и кадастралните регистри на град Б., община Б., Софийска област, одобрени със Заповед №РД-18-49/14.10.2011г. на Изпълнителен директор на АГКК, адрес на поземления имот: град Б., местност Ч., с площ от 1346 кв.м., трайно предназначение на територията: Земеделска, начин на трайно ползване: За земеделски труд и отдих /съгласно §4 от ПЗР на ЗСПЗЗ/, категория на земята при неполивни условия: 6, стар идентификатор: няма, номер по предходен план: \*, при съседи: \*, \*, \*, \*, заедно с построената в него **жилищна сграда с идентификатор \*.1** по кадастралната карта и кадастралните регистри на град Б., община Б., Софийска област, със застроена площ от 53 кв.м., брой етажи 1, предназначение: жилищна сграда – еднофамилна, както и да бъдат осъдени ответниците С. В. В. и В. Н. Г., да предадат владението на ищцата М. Н. Г. върху 1/2 ид.ч. от описания по-горе недвижим имот и на основание чл. 537, ал.2 от ГПК да се отмени Констативен нотариален акт за собственост на недвижим имот №\*, том \*, рег.№ \*, дело № \* от \*г. на нотариус № 408-Т. Ф., с район на действи РС-Б. за 1/2 идеална част за всеки един от описаните в нотариалния акт недвижими имоти, за които ответникът В. Н. Г. се легитимира

като изключителен собственик, както и да се присъдят направените по делото разноси съгласно приложен списък за разноските по чл.80 от ГПК /л.132/.

В с.з. ищецът, чрез пълномощник адв.П. П. от САК моли да се уважи иска, за това, че от събраните по делото доказателства се установява, че имотът е съсобствен на ищцата и ответника Васил Николов Георгиев на основание наследяване от родителите им, като майка им е починала през 2016г. Ответниците не са доказали, че ответникът В. Н. Г. е придобил имота по давност чрез непрекъснато и необезпокоявано владение за период от 10 години преди снабдяването му на \*г. с нотариален акт № 105/2022г. за собственост на процесния имот по обстоятелствена проверка. Ищцата, ответникът В. Г. и майка им са били страни по гражданско дело, образувано през 2015г. срещу трето лице, по което са признати за съсобственици на процесния имот. Едва след влизане в сила на това решение през 2016г. ответникът В. Г. може да твърди, че е владял имота само за себе си, но не е изтекъл 10-годишния срок, регламентиран в чл.79 от ЗС. Моли да се отмени издацията на ответника В. Г. нотариален акт за собственост на процесните имоти по обстоятелствена проверка за 1/2 идеална част от всеки един от тях.

**ОТВЕТНИКЪТ-В. Н. Г. от Б.,** чрез пълномощник адв.М. Н. от САК е направил възражение по иска и е представил писмен отговор с вх.№6702 от 04.10.2023г., в предвидения в закона срок.

В писмения отговор ответникът В. Г. оспорва иска и твърди, че е придобил правото на собственост върху целия описан в исковата молба застроен недвижим имот по давност, чрез непрекъснато и необезпокоявано владение в периода от \*г. /датата на смъртта на баща му/ до края на 2022г.

Ответникът Г. заявява, че оспорва посочените в иска факти и обстоятелства, касаещи твърдението на ищцата, че „винаги е имала съзнанието, че е собственик на процесния имот, наследен от нейните родители“, както и че не е имало договорки, че имотът във вилна зона „Ч.“ на Б. е за него, както и че с воденето на гр.дело №1 от 2015 година по описа на БРС ответникът В. Г. е признал права на ищцата върху процесния имот.

Ответникът Г. твърди, че по отношение на гр.дело №1/2015 година по описа на РС-Б. ищцата не е взела никакво участие и е подписала молба по делото единствено и само след като е помолена от ответника Г., тъй като е имало срок за отстраняване на нередовност на исковата молба и след като е разбрала и от среща с адвокат в град М., на която е присъствал и ответника Г., че с помагането от нейна страна с един подпис по никакъв начин няма да възникнат задължения за нея, както и след като е получила и уверения от ответника Г., че няма да я ангажира финансово. Ответникът Г. е започнал това дело още през 2014 година, когато е прекратено производството по гр.д.№ \*/2014г. по описа на РС-Б. и го е продължил през 2015 година, когато е образувано гр.д. №\*/2015г. по описа на РС-Б. само, защото след като е започнал през 2014 да подготвя документите за собственост на имота в м.Ч. на негово име, е установил, че в кадастралната карта имотът е нанесен на трети лица, които нямат права върху имота.

Ответникът Г. твърди, че между страните по делото и техните наследодатели /родители/ е имало уговорка, че имотът в м.Ч. е за ответника Г., тъй като ищцата е получила имот от родителите им през 2002 година срещу задължение, което реално не е изпълнила.

Ответникът Г. заявява, че считано от \* година само той владее като свой собствен поземлен имот с идентификатор \* заедно с построената в него сграда с

идентификатор \*.1 и никой и никога не му е оспорвал правата върху този имот. Това владение като свой собствен той е демонстрирал необезпокоявано от никого повече от 10 години. Ищцата по делото след \* година, никога не е оспорвала на ответника Г. правото на собственост върху този имот и той е владял и ползвал като свой собствен имота, без да бъде обезпокояван от когото и да било и още по-малко от неговата сестра. Ответникът Г. твърди, че ищцата не е ходила повече от 20 години в процесния имот. Когато след \* година ответникът Г. започва да владее имота, същият е бил пред самозалесяване, а сградата пред разрушаване. Ответникът Г. заявява, че той лично и само с негови средства е запазил имота, тъй като е имал съзнанието, че е негов собствен от родителите му, а и не е имал противопоставяне от страна на сестра му - ищцата по делото.

Ответникът Г. твърди, че след датата \* година, когато е починал Н. Г. В. - баща на страните по делото, ищцата по делото е била само около 5 месеца в Б., за да изпълнява задължението си за гледане и издръжка на майката на страните по делото - Я. С. В.. Двете са живеели единствено и само в Б. на улица „С. С.“ №\* и никога през тези 5 месеца ищцата дори не се е качвала до имота, находящ се във вилна зона „Ч.“ в Б..

Според ответника Г. ищцата се е грижила само 5 месеца през 2010 година за майка им, след което се е върнала отново в град М., като считано от началото на 2011 година и до смъртта на Я. С. В. за нея се е грижил единствено и само ответника Г..

Съгласно твърденията на ответника Г. ищцата е negliжирали всички свои задължения към майка им, а той е изпълнил и тези нейни задължения. Ищцата дори е изгонила своята майка от етажа си от къщата на улица „С. С.“ №\* в Б.. Ответникът Г. заявява, че той е подслонил майка им като до смъртта ѝ ищцата не се е интересувала от майка им и не е помагала било лично или чрез трети лица на ответника Г. в грижите за майка им. Ищцата дори не е отишла на погребението на своята майка.

Ответникът Г. твърди, че ищцата никога не му е изпращала нотариална покана с искане да ѝ бъде осигурен достъп до процесния имот, за да го ползва по предназначение.

В с.з. ответникът В. Г. лично и чрез пълномощник адв.М. Н. от САК поддържа така направените възражения в писмения отговор. Моли да се отхвърли иска като неоснователен и недоказан и се присъдят направените по делото разноски съгласно приложен списък за разноски по чл.80 от ГПК /л.133/.

**ОТВЕТНИКЪТ-С. В. В.** от Б., чрез пълномощник адв. М. Н. от САК, е направила възражение по иска и е представила писмен отговор с вх.№6786 от 06.10.2023г., в предвидения в закона срок.

В писмения отговор ответникът С. В. оспорва иска и посочените в исковата молба факти и обстоятелства, касаещи твърдението на ищцата, че „винаги е имала съзнанието, че е собственик на процесния имот, наследен от нейните родители“, както и че не е имало договори, че имотът във вилна зона „Ч.“ в Б. е за брат ѝ В. Г.. Ответникът С. В. заявява, че тя и нейното семейство познават и дружат с ответника В. Г. повече от 15 години. За този период от време те са виждали ищцата М. Г. няколко пъти след смъртта на общия наследодател на ищцата и ответника Г. като периода, през който са я виждали е около пет месеца през 2010 година, когато е трябвало да се грижи за майка си, а вместо това тя я гони

от етаж и от къща в Б., улица „С. С.“ №\* и се връща да живее постоянно в град М..

Ответникът С. В. твърди, че считано от 2010 година тя и нейните близки помагат с труда си на ответника Г. да изчисти и направи годен за постоянно живеене на процесния имот в м.Ч.. Този имот винаги е знаела, че е собствен единствено и само на ответника В. Н. Г..

Ответникът С. В. заявява, че считано от 2010 година и до получаването на исковата молба в съда тя никога не е и предполагала, че ищцата може да има каквито и да било претенции към процесния имот. Ответникът В. твърди, че никога не е виждала ищцата да идва или да демонстрира по какъвто и да било начин, че има съзнание, че процесният имот е нейн. Затова и се съгласила да сключи договор за прехвърляне на този имот срещу задължение за гледане и издръжка, тъй като ответникът В. Г. след смъртта на майка си нямал никого близък в живота, а ответникът В. и нейното семейство са го приели като техен близък, който се равнява и на баща. Той е част от тяхното семейство и в радост, и в тъга.

В с.з. ответникът С. В., чрез пълномощник адв.М. Н. от САК поддържа така направените възражения в писмения отговор. Моли да се отхвърли иска като неоснователен и недоказан и се присъдят направените по делото разноски съгласно приложен списък за разноски по чл.80 от ГПК /л.134/.

От събраните по делото доказателства, обсъдени във връзка със становищата на страните, съдът приема за установено следното:

#### **ОТ ФАКТИЧЕСКА СТРАНА:**

Страните не спорят, за това, че ищцата М. Н. Г. и ответникът В. Н. Г. са брат и сестра и са наследниците по закон на Н. Г. В., б.ж. на Б., починал на \*г. и на Я. С. В., б.ж. на Б., починала на \*г., които са техни родители. Горното се установява и от приложените удостоверения за наследници с №№816/19.07.2023г. и № 817/15.08.2016г., издадени от Община Б..

Родителите им Н. Г. В. и Я. С. В. са сключили граждански брак на 02.10.1960г. съгласно приложеното копие от удостоверение за сключен граждански брак, издадено от Новаченски народен съвет. Бракът е прекратен на \*г. със смъртта на Н. Г. В. съгласно приложеното удостоверение за наследници.

Не е спорно обстоятелството, че процесният недвижим имот-поземлен имот с идентификатор \* по кадастралната карта и кадастралните регистри на Б., с адрес на поземления имот: Б., местност Ч., с площ от 1346 кв.м., трайно предназначение на територията: земеделска, начин на трайно ползване: за земеделски труд и отдих /съгласно §4 от ПЗР на ЗСПЗЗ/ заедно с построената в него еднофамилна жилищна сграда с идентификатор \*.1, със застроена площ от 53 кв.м. е бил собственост на родителите им Н. Г. В. и Я. С. В., които са го придобили по време на брака им, продължил от 02.10.1960г. до \*г. чрез възмездна сделка-договор за прехвърляне на недвижим имот срещу гледане и издръжка, което се установява и от приложеното копие от нотариален акт № 60, том I, дело № 168/1983г. на районен съдия от РС-Б. и скица на поземлен имот № 15-824507 от 01.08.2023г. на СГКК-Софийска област.

Съгласно приложените копия от съдебни решения № 131 от 20.05.2016г. по гр.д.

№1/2015г. по описа на РС-Б., влязло в законна сила на 05.09.2017г., след като е потвърдено с решение № 248 от 20.06.2017г. по в.гр.д. №761/2016г. по описа на ОС-София, се установява, че по предявен вещен иск с правно основание чл.124, ал.1 от ГПК за процесния имот, ищцата и ответникът В. Г. са признати за съсобственици на имота при квоти от по 1/6 идеална част за всеки един от тях, които са придобили по наследство от баща им Н. Г. В., починал на \*г. и майка им Я. С. В. е призната за собственик на 4/6 идеални части от процесния имот, които е придобила чрез договор за прехвърляне на недвижим имот срещу гледане и издръжка, отразен в нотариален акт № 60, том I, дело № 168/1983г. на районен съдия от РС-Б. и по наследство от Н. Г. В., починал на \*г.

От горното се установява, че в периода от 2015г. до 05.09.2017г., в който е продължило ръзглеждането на гр.д. № 1/2015г. по описа на РС-Б., ответникът В. Г. е признал, че процесният имот е съсобствен между него, сестра му и майка им.

Ищцата е представила извлечение от трудовата си книжка, от което се установява, че в периода от 15.09.2010г. до 01.09.2011г. е работила като учител в ОУ“В. Левски“ в с.Литаково, както и копия от приложения към разписки, удостоверяващи, че в периода от 2019г. до 2021г. е заплащала местен данък сгради и такси за битови отпадъци за притежаваните от нея идеални части от процесния имот, находящ се във в.з.Ч. в Б..

Ответникът В. Г. е представил писмени доказателства- Договор за ползване на социални услуги от 11.04.2011г., от който се установява, че е доставяна храна за обяд на майка им Я. С. В. на адрес в Б., ул.Стефан Стамболов №14 от Дом за стари хора Д-р Адриан Атанасов. Също така е представил писмени доказателства- епикриза, издадена от МБАЛ Б. ЕООД-Отделение по нервни болести и удостоверение от ЕТ ИППМП д-р В. В., удостоверяващи, че през 2016г. майката Я. С. В. е била тежко болна с диагноза- мозъчен инсулт. Същата е починала на \*г.

Съгласно приложеното копие от нотариално дело № 97 от \*г. на нотариус № 408-Т. Ф., с район на действие РС-Б., се установява, че на \*г. ответникът В. Н. Г. е признат на основание съдебно решение, наследство и давностно владение за изключителен собственик на целия процесен имот след извършена обстоятелствена проверка от нотариуса, за което е издаден констативен нотариален акт за собственост №\*, том \*, рег.№ \*, дело № \* от \*г. на нотариус № 408-Т. Ф., с район на действи РС-Б..

Видно от приложеното копие от нотариален акт №106, том I, рег.№1015, дело №98 от \*г. на нотариус № 408-Т. Ф., с район на действие РС-Б., се установява, че ответникът В. Н. Г. е прехвърлил правото на собственост на ответника С. В. В. върху целия процесен засторен имот във в.з. Ч. в Б. срещу задължение от нейна страна да поеме лично или чрез трето лице издръжката и гледането му, като прехвърлителят Г. е запазил за себе си правото на ползване върху имота безвъзмездно и безсрочно. Към датата на сключване на описания по-горе договор на \*г. ответникът С. В. В. е неомъжена съгласно приложеното удостоверение № 1100-550 от 06.11.2023г., издадено от Община Б..

От показанията на разпитания по делото свидетел Никола Иванов Н., който е син на ищцата, се установява, че майка му след 2009г. живее преимуществено в гр.М., като за

около година е била учителка в училището в с.Литаково и тогава е живяла в къщата с баба му Янка в Б.. Св.Н. знае, че майка му притежава по наследство от родителите си застроен с вила имот във в.з.Ч., в Б., от който имот той е имал ключ и го е посещавал с приятели между 2013-2014г. и 2017-2018г. През лятото на 2018г. се е опитал да влезе във вилата и там е бил ответника В. Г., който му е вуйчо и който не го е допуснал в имота като му съобщил, че е само негова собственост. Св. Марио Николаев Митев, който е приятел на св.Никола Н. заявява, че е посещавал вилата във в.з.Ч. заедно със св.Н., за да празнуват рождени дни, което е било в периода от 2013г. до 2017г. и е бил там, когато през юли месец на 2018г. ответникът В. Гергиев не ги е допуснал в имота с обяснението, че този имот е само негова собственост.

Съгласно показанията на св. Маргарита П. Кирова и св. Маша Бочева Арбова, които са съседи на процесния застроен с вилна сграда поземлен имот във в.з.Ч., в Б. се установява, че имотът е закупен от родителите на В. Г. през 1984-1985г. и от тогава до 2005г. те са живеели постоянно там. След това бащата Никола се е разболял и са отишли да живеят в къща в Б.. След смъртта му през 2009г. този имот е посещаван от съпругата му Янка и сина му В., но в него постоянно не е живял никой до 2015г., когато ответникът В. е започнал да прави подобрения в имота и да живее там, което продължава и до сега. Според показанията на св. Слави Йорданов Тодоров през 2019г. ответникът В. Г. е продал етаж от къща в Б. и преди това се е преместил да живее на вилата във в.з.Ч., в която е започнал да прави подобрения, за които св.Тодоров му е помагал, а именно: в изграждането на водопровод, слагането на гипсокартон.

От показанията на св. П. М. П. се установява, че той лично е придружил ответника В. Г. на 14.01.2015г., когато са били при ищцата в гр.М., която посетила адвокат и се разбрали с ответника В. Г., нейн брат, че последният няма да ѝ иска пари, че тя няма да иска нищо като конкретно не е разбрал за какво са се договаряли. Установява се от показанията на св.П. П., че ответникът В. Г. се е грижил за майка си в последните ѝ години от живота в къща в Б..

Ответникът В. Г. е представил писмено доказателство- копие от нотариален акт № 1\*, том \*, рег.№\*, дело № \* от \*г. на нотариус № \*-Д. Г., с район на действие Рс-Б., удостоверяващ, че Н. Г. В. и Я. С. В. са прехвърлили на ищцата М. Н. Г. правото на собственост върху 1/2 идеална част от масивна жилищна сграда, находяща се в Б. в им. пл. № 1701 в кв.117 заедно с 1/4 идеална част от дворното място срещу задължение да ги издържа и гледа докато са живи.

#### **ОТ ПРАВНА СТРАНА:**

Съдът намира, че така предявеният осъдителен иск с правно основание чл.108 от ЗС и искането по чл.537, ал.2 от ГПК, имащи за предмет идеална част от застроен поземлен имот, който се намира във в.з. Ч. в Б., предявен от съсобственик срещу съсобственик и приобретател на съсобственика, са **допустими**. Съдът намира, че може да се търси защита чрез иска по чл.108 от ЗС както в случаите, когато върху имота се упражнява фактическа власт от трето на съсобственика лице, каквото е ответника С. В. така и по отношение на

друг съсобственик/ ответника В. Г./, който го завладее без да има основание, тъй като основанието да се владее имота е обусловено от обема на притежаваното право. Изпълнението на съдебно решение, с което е уважен иск по чл.108 от ЗС става чрез съставяне на протокол от съдия изпълнителя за въвод във владение на идеална част, като се осигурява достъп на съсобственика до имота. Съвлadenието на целия имот е също форма на упражняване на правото на собственост от съсобствениците. В този смисъл е и практиката на ВКС, отразена в Решение № 15/02.08.2012г. по дело № 1299/2010г. на ВКС, ГК, I г.о. Материалният спор за собствеността върху имота се решава в исковото производство, както е настоящият иск предявен с правно основание чл.108 от ЗС.

Разгледан **по същество искът по чл.108 от ЗС е основателен** и следва да се уважи като доказан, по следните правни съображения:

Съгласно разпоредбата на чл.108 от ЗС собственикът /в това число и съсобственикът/ може да иска своята вещ от всяко лице, което я владее или държи без да има основание за това. Ревандикационният иск е вещен, собственически иск, предоставен на разположение на невлaдеещия собственик срещу владеещия без правно основание несобственик. При този иск в тежест на доказване на ищеца е да установи, че той е собственик на вещта и че ответникът владее вещта без основание.

В случая страните спорят дали ищцата е съсобственик на имота, т.е. дали притежава 1/2 идеална част или ответникът В. Г., който е прехвърлил изцяло правото на собственост на ответника С. В. е собственик на целия имот, за което ответникът Г. се е снабдил с констативен нотариален акт № 105/2022г. на Нотариус № 408-Т. Ф., с район на действие РС-Б., след което е прехвърлил правото на собственост върху целия имот на ответника В. с договор за прехвърляне собствеността върху недвижим имот срещу задължение и издръжка, отразен в нотариален акт № 106/2022г. на Нотариус № 408-Т. Ф., с район на действие РС-Б..

Правото на собственост върху недвижим имот може да се придобие чрез сделка, по наследство, по завещание или по давност /давностно владение/.

От така събраните и анализирани доказателства съдът намира, че ищецът установи, че е съсобственик на 1/2 идеална част от процесния имот на основание наследствено правоприемство от Н. Г. В., б.ж. на Б., починал на \*г. и от Я. С. В., б.ж. на Б., починала на \*г. Съгласно приложените писмени доказателства- копие от нотариален акт № 60/1983г. на районен съдия при РС-Б., удостоверение за сключен граждански брак и удостоверение за наследници на Н. Г. В., се установи, че по време на сключен граждански брак, продължил от 02.10.1960г. до \*г. Н. Г. В. и съпругата му Я. С. В. са станали собственици на процесния застроен недвижим имот чрез възмездна сделка-договор за прехвърляне на право на собственост срещу издръжка и гледане.

Горното обстоятелство е отразено и във влязло в сила съдебно решение №131 от 20.05.2016г. по гр.д. №1/2015г. по описа на РС-Б., което е в сила от 05.09.2017г., образувано по искова молба, подписана от ищцата, ответника В. Г. и майка им Я. В..

От показанията на разпитаните по делото свидетели М. К. и М. А., които притежават

съседни имоти на процесния, се установява, че Н. Г. В. и съпругата му Я. С. В. са живеели постоянно в процесния имот до 2005г., след което са се преместили да живеят в града. След 2015г. ответникът В. Г. е започнал да прави ремонти в имота и се е преместил да живее трайно, което продължава и до сега.

Н. Г. В. е починал на \*г., а Я. С. В. е починала на \*г.

Установи се, че ответникът В. Г., който е един от двамата наследници по закон на Никола и Янка Вълкови, който към момента на предявяване на иска на 20.07.2023г. и сега владее изцяло процесния имот се е снабдил с констативен нотариален акт №105/\*г. на нотариус № 408-Т. Ф., с район на действие БРС, от който се установява, че е придобил имота на основание съдебно решение, наследство и давностно владение, което следва да е продължило минимум десет години преди датата на издаване на нотариалния акт, а именно от 13.05.2012г. до \*г.

Съдът намира, че пред настоящата съдебна инстанция ответниците не доказаха осъществяването на фактическия състав на удостовереното от нотариуса придобивно основание-давностно владение, упражнявано от ответника В. Г. само за себе си в периода \*г. до \*г., т.е. след смъртта на баща му Никола Вълков.

Давностното владение е период от време, през който едно лице владее и ползва чужд имот с намерение да стане негов собственик. Владението е упражняване на фактическа власт върху имота. Законът за собствеността определя два срока за придобиване на недвижим имот по давност-5 години при добросъвестно владение и 10 години за недобросъвестно владение.

Основните признаци на владението са обективен и субективен.

Обективният елемент се изразява в упражняване на фактическата власт върху вещта и включва фактически действия, които недвусмислено манифестират власт върху имота по съдържание като на собственик /ПП-6-74/. Субективният елемент на владението-намерението за своене е трудно доказуемо, защото е психическо състояние, поради което законодателят установява законова оборима презумпция по чл.69 от ЗС. Предполага се, че владелецът държи вещта като своя, освен ако не се установи, че я държи за друго. Намерението се изразява външно чрез различни действия, които фактически запълват съдържанието на правомощието на собственика, или на ограниченото вещно право, чието придобиване се цели. Презумпцията ползва владелеца, а не държателя, т.е. за да се приложи презумпцията, тези действия трябва да са доказани. Презумпцията на чл.69 от ЗС се прилага както в отношенията между владелеца и трети лица, които може да са и собственици, така и в отношения между съсобственици независимо на какво основание е възникнала съсобствеността/ТР №1/2012г. на ОСГК/.

Когато съсобствеността върху имота е възникнала от наследяване, както е в случая, тъй като безспорно се установи от всички събрани по делото доказателства и в тази насока са твърденията на страните, че процесния имот е бил собственост на общите наследодатели или родителите на ищцата и ответника В. Г., а именно Никола и Янка Вълкови, която е

починала на \*г., за което няма как преди това сина й-В. Г., който е съсобственик на имота по наследство от баща му, починал на \*г. да стане собственик на целия имот. Това е така, тъй като упражнявайки фактическа власт върху целия имот, сънаследникът, в случая ответника Г. владее своята идеална част и държи частите на останалите сънаследници, като в този случай, за да се приеме, че владее целия имот-само и изключително за себе си, е необходимо да е противопоставил на останалите сънаследници своето намерение за това. В случая това е станало най-рано през месец юли на 2018г. съгласно показанията на св.Никола Н., син на ищцата и св. Марио Митев, които обясняват, че на тази дата ответникът Г. не ги е допуснал в процесния имот с обяснението, че целият имот е само негова собственост. След това на \*г. ответникът Г. се е снабдил с нотариален акт №105/23.05.2022г. на нотариус № 408-Т. Ф., с район на действие БРС.

От събраните гласни доказателства-показанията на всички разпитани по делото свидетели, съпоставени с приложеното писмено доказателство-съдебно решение по гр.д. №1/2015г. по описа на РС-Б., което е влязло в сила на 05.09.2017г., се установява, че в периода от \*г. до месец юли на 2018г., ответникът Г. не е осъществявал изцяло фактическо владение върху процесния имот, тъй като до \*г. майка му Я. В., която е съсобственик на имота, е имала възможност да го посещава, както и внука й св.Никола Н., който е син на ищцата, е имал ключ от имота и го е посещавал с приятели. По делото не са установиха действия от страна на ответника В. Г. преди месец юли на 2018г., сочещи промяна в анимуса на ответника Г. като сънаследник, отричащи правата на ищцата като сънаследник. Нещо повече от приложеното съдебно решение по гр.д.№1/2015г. по описа на РС-Б. до влизането му в сила на 05.09.2017г., се установява, че ответникът В. Г. признава, че имотът е съсобствен на него, ищцата и майка им, което доказва, че не е налице промяна в анимуса на ответника Г. като сънаследник, отричащ правата на останалите сънаследници, в това число и тези на ищцата.

Съгласно показанията на всички разпитани по делото свидетели и приложените писмени доказателства- удостоверение за наследници на Я. В. и съдебно решение по гр.д. №1/2015г. по описа на РС-Б., влязло в сила на 05.09.2017г., се установи, че ответникът В. Г. не е придобил изцяло процесния имот по давностно владение в периода от \*г. до \*г., тъй като в този период от време няма данни да е завладял частите на останалите сънаследници и съсобственик на лично основание- майка му Я. В. като е манифестирал явно чрез действия, установяващи своене само за него.

След като ответникът Г. не е собственик на целия имот, а само на 1/2 идеална част, която е придобил по наследство от родителите му, същият не може да се разпорежи с повече от това, което притежава, за което искът по чл.108 от ЗС е основателен и по отношение на ответника С. В., която е придобила само 1/2 идеална част от процесния съгласно сключения договор за прехвърляне на право на собственост върху недвижим имот срещу задължение за издръжка и гледане, отразен в нотариален акт № 106/2022г. на нотариус № 408-Т. Ф., с район на действие БРС, тъй като праводателят й ответника Г. е собственик само на 1/2 идеална част от имота. Вещнопрехвърлителното действие на сделка,

сключена с нотариален акт, настъпва само тогава, когато праводателят е бил титуляр на вещното право. Ако той не го притежава, то не настъпва и вещнопрехвърлителният ефект на сделката не настъпва. В случая ответникът В. е придобила правото на собственост от ответника Г. върху процесния имот чрез описания по-горе договор, сключен на \*г. само за 1/2 идеална част от имота, тъй като праводателят й Г. е собственик само на 1/2 идеална част от този имот.

От събраните по делото доказателства се установи, че ответниците владеят процесния имот като ответникът Г. има запазено право на ползване върху притежаваната от него 1/2 идеална част от имота, а ответникът В. е собственик на същата 1/2 идеална част от имота и ищцата, която е собственик на останалата 1/2 идеална част от имота не може да упражнява фактическото владение върху него, тъй като й е отнето от ответниците.

Съдът намира, че останалите изложени от ответници възражения за това кой от двете деца на общия наследодател Я. В. се е грижил за нея в последните години от живота й, дали същата и съпруга й приживе са прехвърляли право на собственост върху други недвижими имоти на ищцата, посещението на ответника Г. на 14.01.2015г. в гр.М. при ищцата, като факти са неотнормими към предмета на настоящия иск за собственост на процесния имот, за които ответникът Г. твърди, че е придобил изцяло само за себе си по давност и се легитимира с констативен нотариален акт, издаден по обстоятелствена проверка на \*г.

Поради гореизложеното искът с правно основание чл.108 от ЗС, който във фактическия си състав съдържа установяване на съсобствеността на ищеца спрямо ответниците по чл.124, ал.1 от ГПК следва да се уважи изцяло, тъй като се установи, че ищцата е собственик на 1/2 идеална част от процесния имот, описан в нотариален акт №105/\*г. на нотариус № 408-Т. Ф., с район на действие БРС, който имот ответниците са завладяли изцяло след издаването му, за което следва да предадат владението на ищцата върху притежаваната от нея идеална част.

Съгласно ТР№ 3 от 29.11.2012 г. на ВКС по тълк. д. № 3/2012г., ОСГК, на отмяна по реда на чл. 537, ал. 2 ГПК подлежат само констативни нотариални актове, с които се удостоверява право на собственост върху недвижим имот, не и тези удостоверяващи сделки, с които се прехвърля, изменя или прекратява вещно право върху недвижим имот.

Двата вида нотариални актове /констативните и тези, с които се удостоверяват правни сделки/ имат различна правна същност, предмет и последици. Тези различия определят и различията при защитата на трети лица срещу нотариални актове, с които се засягат техни права.

С констативния нотариален акт се установява право на собственост върху недвижим имот. Удостоверяването става в безспорно охранително производство, с участието само на молителя. Последица от издаването на този нотариален акт е наличието на доказателствена сила спрямо всички относно съществуването на правото на собственост в полза на лицето, посочено в този нотариален акт. Лице, което претендира правото на собственост, признато с констативния нотариален акт, може по исков път да установи несъществуването на

удостовереното с този нотариален акт право. Защитата на това лице е по исков път, като с постановяването на съдебно решение, което със сила на присъдено нещо признава правата на третото лице по отношение на посочения в констативния нотариален акт титуляр, издаденият нотариален акт следва да се отмени на основание чл. 537, ал. 2 ГПК. Отмяната на констативния нотариален акт на това основание винаги е последица от постановяването на съдебно решение, с което се признават правата на третото лице.

Нотариалният акт, с който се удостоверява извършването на правни сделки с вещни права върху недвижими имоти, е с различна правна същност от констативния нотариален акт и с различни правни последици. Общото между двата нотариални акта е, че и двата се издават в охранителното нотариално производство. В производството по издаване на т. н. конститутивен нотариален акт, се удостоверяват волеизявления на лица, насочени към сключването на сделка, целящи прехвърляне на права, докато при издаването на констативен нотариален акт, с нотариалното удостоверяване се удостоверява съществуването на правото. Вещнопрехвърлителното действие на сделка, сключена с нотариален акт, настъпва само тогава, когато праводателят е бил титуляр на вещното право. Ако той не го притежава, то не настъпва и вещнопрехвърлителният ефект на сделката, поради което и правата на трети лица не се засягат от нейните последици, които в този случай са облигационни и относителни /само между страните по сделката/- по аргумент от чл. 21 от ЗЗД. Сделката, обаче, е действителна и поражда права и задължения между страните така, както това е уговорено. Нотариалният акт, обективиращ тази сделка, има значението на форма на действителност и е елемент от фактическия състав, от който възникват последиците на удостоверената правна сделка, като в това се изразява конститутивният ефект на този нотариален акт. Формата за действителност трябва да бъде запазена, предвид бъдещо реализиране на права, произтичащи от неизпълнението на валидния договор, който не е произвел транслативен ефект. При отмяна на т. н. конститутивен нотариален акт би останала писмената форма на договора, но не и изискващата се от закона форма за действителност. На това основание отмяната на този акт по реда на чл. 537, ал. 2 от ГПК е недопустимо. Трети лица, които претендират в исков процес самостоятелни права върху предмета на сделката, се ползват от защита срещу легитимиращото действие на нотариалния акт чрез вписването на исковата молба, както и на постановеното в исковото производство съдебно решение.

На основание чл.537, ал.2 от ГПК следва да се отмени само констативен нотариален акт №\*, том \*, рег.№ \*, дело № \* от \*г. на нотариус № 408-Т. Ф., с район на действи РС-Б. за 1/2 идеална част за всеки един от описаните в нотариалния акт недвижими имоти, тъй като засяга правото на собственост на ищеца. В този смисъл е и ТР №3 от 29.11.2012г. по т.д.№ 3/2012г., ОСГК на ВКС.

#### **ОТНОСНО РАЗНОСКИТЕ:**

С оглед изхода на делото и на основание чл.78, ал.1 от ГПК ответниците ще следва да заплатят на ищеца сумата от 1595.10лв. за направени разноски по делото пред настоящата съдебна инстанция, включваща платено адвокатско възнаграждение и платени държавни

такси по приложения списък за разноси по чл.80 от ГПК/л.132/.

**Водим от горното съдът**

## **РЕШИ:**

**ПРИЗНАВА** за установено по отношение на В. Н. Г. от Б., ул.С. С. № \*, с ЕГН: \*\*\*\*\* и С. В. В. от Б., ул.З. С. № \*, с ЕГН: \*\*\*\*\*, че М. Н. Г. от гр.М., ж.к.М. №\*, вх.\*, ет.\*, ап.\*, с ЕГН: \*\*\*\*\*, е собственик на основание наследствено правоприемство от Н. Г. В., б.ж. на Б., починал на \*г. и от Я. С. В., б.ж. на Б., починала на \*г. върху **1/2 идеална част от поземлен имот с идентификатор \*** по кадастралната карта и кадастралните регистри на град Б., община Б., Софийска област, одобрени със Заповед №РД-18-49/14.10.2011г. на Изпълнителен директор на АГКК, адрес на поземления имот: град Б., местност Ч., с площ от 1346 кв.м., трайно предназначение на територията: Земеделска, начин на трайно ползване: За земеделски труд и отдиш /съгласно §4 от ПЗР на ЗСПЗЗ/, категория на земята при неполивни условия: 6, стар идентификатор: няма, номер по предходен план: \*, при съсед: \*, \*, \*, \*, заедно с **1/2 идеална част от построената в него жилищна сграда с идентификатор \*.1** по кадастралната карта и кадастралните регистри на град Б., община Б., Софийска област, със застроена площ от 53 кв.м., брой етажи 1, предназначение: жилищна сграда – еднофамилна и **ОСЪЖДА на основание чл.108 от ЗС** В. Н. Г. от Б., ул.С. С. № \*, с ЕГН: \*\*\*\*\* и С. В. В. от Б., ул.З. С. № \*, с ЕГН: \*\*\*\*\* да предадат владението на М. Н. Г. от гр.М., ж.к.М. №\*, вх.\*, ет.\*, ап.\*, с ЕГН: \*\*\*\*\* върху собствените й **1/2 идеални части** от описаните по-горе недвижими имоти.

**На основание чл.537, ал.2 от ГПК отменя** констативен нотариален акт №\*, том \*, рег.№ \*, дело № \* от \*г. на нотариус № 408-Т. Ф., с район на действи РС-Б. **само за 1/2 идеална част** от всеки един от описаните в нотариалния акт недвижими имоти.

**ОСЪЖДА** В. Н. Г. от Б., ул.С. С. № \*, с ЕГН: \*\*\*\*\* и С. В. В. от Б., ул.З. С. № \*, с ЕГН: \*\*\*\*\* да заплатят на М. Н. Г. от гр.М., ж.к.М. №\*, вх.\*, ет.\*, ап.\*, с ЕГН: \*\*\*\*\* сумата от **1595.10лв./**хиляда петстотин деветдесет и пет лева и 10 стотинки/ за направени разноси по делото пред настоящата съдебна инстанция.

**РЕШЕНИЕТО** подлежи на обжалване пред Софийски окръжен в двуседмичен срок от връчването му на страните.

**Съдия при Районен съд – Б.:** \_\_\_\_\_