

РЕШЕНИЕ

№ 56

гр. Девня, 05.03.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – ДЕВНЯ, III ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ, в публично заседание на осми февруари през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: **ЮЛИЯН Ж. НИКОЛОВ**

при участието на секретаря **ИВЕЛИНА Н. МАРКОВА**
като разгледа докладваното от **ЮЛИЯН Ж. НИКОЛОВ** Гражданско дело № 20233120100778 по описа за 2023 година

Предявен е иск с правно основание чл.108 ЗС от А. Р. Ч. , ЕГН ***** , съдебен адрес гр.В. , ул.“К. Н.“ №44П срещу Ж. З. Д. , ЕГН ***** от гр.А., ул.“М. с.“ №**.

Ищецът твърди, че през 2003 г. се е договорила с ответницата да придобие имот в гр.Девня – апартамент находящ се на бул .“С.“, бл.* , вх.* , ет* ,ап**.Твърди , че е спазила договорката и лично пред свидетели е заплатила на ответницата сумата от 4000 лева и тя и предала владението на имота.Твърди също така , че през годините до настоящият момент поради редица затруднения от личен характер сделката не е могла да бъде изповядана пред нотариус , а през 2008 г. лично ответницата я била упълномощила да продаде имота сама на себе си. Твърди също така , че пред годините възникнали редица лични проблеми и не могла да се снабди с необходимите документи за прехвърлянето на имота пред нотариус.Твърди също така , че през цялото време е владяла имота като собствен и извършила редица подобрения и ремонти.Твърди , че през 2020г. помолила ответницата да изповядат сделката пред нотариус и тя и отказала.Моли съда да постанови решение с което да осъди ответницата да предаде на ищцата владението на имота, като приеме , че е придобит по давност.

В срока по чл.131 ГПК е постъпил отговор на исковата молба. Ответника , чрез упълномощен процесуален представител – излагат становище за неоснователност на предявения иск и твърди , че всъщност договорката била за отдаване на апартамента под наем , а не за покупко –

продажба.

Съдът, след преценка поотделно и в съвкупност на представените доказателства, направи следните фактически изводи:

При иск по чл. 108 от ЗС се изисква доказването, че владението на имота е отнето от ищеца и се държи или владее от друго лице, без да има основания за това. Ответникът Ж. Д. в писмения си отговор по чл. 131 от ГПК не оспорва, че към датата на завеждане на исковата молба имота се държи (или владее) от нея. Това се потвърждава и от свидетелските показания, които допълват, че това продължава и към момента. Не се оспорва, и се доказва от свидетелските показания, че владението Ж. Д. е получила не от ищцата А. Ч., а от трето лице и след като е получила ключ от третото лице, е сменила патрона на бравата на външната врата. Безспорно се доказва, че Ж. Д. е предала владението на А. Ч. през 2003 г., а А. Ч. не е предавала обратно на Ж. Д. владението преди завеждането на иска.

За да бъде уважен иска по чл. 108 от ЗС, ищецът следва също така да докаже, че е собственик. От събраните по делото писмени доказателства и разпита на свидетелите, съда намира, че А. Ч. доказва собствеността си посредством осъществявано от нея необезпокоявано давностно владение за повече от 10 години по чл. 79 от ЗС. Владението е непрекъснато и необезпокоявано, вкл. от ответника, за периода от 2003 г. и до пролетта на 2023 г., т.е. 21 март - 21 юни 2023 г.

Собствеността на ищцата по давностно владение се доказва от следните безспорно установени по делото факти: през 2003 г. А. и св. Е. П., били младо семейство търсецко свой семеен дом, отиват в село С. К., община В. и д. и заплащат в брой на Ж. Д. цената от 4 000 (четири хиляди) лв., за да придобият собствеността върху процесния имот. Имота дотогава е бил в западнало състояние. Д. не е живеела в гр. Д.. Установява се със свидетелски показания на водените от ответницата свидетели че, същата е живяла в Аксаково и в село С. К., община В. д.. Не е ходила в Д. и не поддържала имота. Затова между страните по делото през 2003 г. е оформена в устна форма сделка и Ж. Д. съдействала за предаването на владението за имота на А. Ч. и същата го владее оттогава необезпокоявано. Предаването на сумата не се оспорва. Доказва се и обстоятелството, че имота е бил в непригодно за живеене състояние и ищцата е извършила основен ремонт, веднага след предаване на владението. За начина на извършване на ремонта Ч. не е обезпокоявана от Д.. Последната, след предаването на владението, не е имала ключ за имота. Не се доказва спрямо А. Ч. спиране на давността по чл. 81 от ЗС, тъй като тя не е изгубвала владението върху имота. Същата е имала свой екземпляр от ключа, който не е предавала никому, вкл. на Ж. Д.. При връщането си от чужбина към 2016 г., Ч. е счела че синът ѝ погрешка е сменил бравата без да ѝ спомене, тъй като двамата не са били в добри отношения и не са поддържали връзка и затова тя е възвърнала предходното положение, като на свой ред е сменила бравата с друга, от която ключ е имала

само тя и вече не е предавала дубликати на трети лица. Ищцата Ч. през цялата време е считала себе си за собственик за имота, не е била обезпокоявана от претенции на трети лица за него и е нямало никаква причина да не си ремонтира входната врата и брава и да ползва имота си.

Очевидно това е станало причина Ж. Д. да подаде жалба до РП-Девня по преписка вх. № 644/ 01.12.2016 г., приключила с постановление за отказ да се образува наказателно производство срещу А. Ч. (приложено с писмения отговор по чл. 131 от ГПК). Няма данни Д. да е обжалвала този акт или да е завеждала производство срещу А. Ч., както и да са връчвани книжа на Ч. в тази насока. Следват 2020-2022 г., когато в световен мащаб поради пандемията бяха прекъснати нормалните транспортни връзки и отношенията между хората като цяло. В този период ищцата не е идвала в България по обективни причини, но и никой не ѝ е оспорвал владението, като ключът от бравата е бил само в нея. През пролетта на 2023 г. Ч. отново вижда бравата си сменена и разбира, че всъщност има проблем с оспорване на собствеността ѝ за имота от Ж. Д.. Това става причина да ѝ изпрати нотариална покана (приложена с исковата молба), а впоследствие да заведе настоящия иск по чл. 108 от ЗС.

Доказа се безспорно, че А. Ч. за периода 2003-2023 г., а дори и към момента, е регистрирана в НБД Население с постоянен и настоящ адрес в процесното жилище в Д., бул. „С.“ бл. *, вх. *, ет. *, ап. **. Партидите за вода и електричество са били прехвърлени и водени на А. Ч., в качеството на потребител за тези услуги в жилището (изявление и приложения към писмен отговор по чл. 131 от ГПК). Очевидно е, че тези пререгистрации са станали със съдействието и/или поне знанието на Ж. Д., на чието име дотогава като собственик са били партидите и впоследствие са заличени с вписването на А. Ч.. Д. не е обезпокоила Ч. в тази насока, а дори прехвърлянето на партидите я защитава от начисляването на сметки при положение, че тя не владее и не ползва услуги (електричество, вода) в имота. Същото е следвало да стане и с оформянето на сделката пред нотариус, за да не се начислява данък сгради на името на Д.. Това А. Ч. не е успяла да стори навреме по обективни причини. Те се установиха чрез разпита на свидетелите, а именно първоначално липсата на средства за таксите по прехвърлянето, тъй като след плащането на покупната цена е следвало да се отделят средства за ремонт. Впоследствие детето на А. Ч. влиза в тежки процедури по лечение, което е свързано със стрес и възможно отключва вече при нея тежко онкологично заболяване налагащо продължителни химеотерапии. В този период, 2008 г., Ж. Д., тъй като няма претенции за имота и не желае същия да виси като неин в данъчната служба, снабдява А. Ч. с пълномощни, като в пълномощното с изх. № № НЗ-Ж/11/13.11.2008 г., заверено от Надка Костова Симеонова, длъжностно лице при нотариална служба на Община Аксаково, изрично се дава правото на А. Р. П.(Ч.) да я подписва при продажбата пред нотариус, вкл. да прехвърли нотариално имота сама на себе си.

През цялото време ищцата е знаела, че имота е платен изцяло,

ремонтиран и е владян с намерението за свой от А. Ч.. Претенциите на Д. очевидно идват в момент, когато цените са вече покачени, Ч. е временно е извън страната и не е във владения от нея процесен имот. Възможно първоначалното раздразнение, че за вече уреден между тях имот, данъка на „действителния“ собственик Ч. продължава да се трупва на стария такъв и „формален“ Д., впоследствие с оглед правната обстановка по казуса и увеличените във времето пазарни цени на имотите, е заменено с начин да се предяви директна претенция за спора за собствеността или търсене на ново „доплащане“ за да се оформи „сделката“ формално, индикации за което се срещат в защитната теза по писмения отговор по чл. 131 от ГПК. Визирайки последната, тук е мястото да се обсъди защо между страните не е бил налице „договор за наем“ или само „предварителен договор за покупко-продажба“.

Съгласно чл. 4, 6., „е“ от Правилника за вписвания, задължително се вписват договорите за наем за срок по-дълъг от една година. Съгласно писмено доказателство, справка № 176917/ 08.02.2024 г. на Служба по вписвания-Девня, за процесния имот за периода 01.01.2001 г. - 08.02.2024 г. няма вписани обстоятелства освен исковата молба по настоящото ГД № 778/ 2023 г., РС-Девня, в т.ч. липсват вписвания на договори за наем. Изцяло противоречи на житейската логика обстоятелството наемодател да търпи ползването на имота от наемателя, без да заплаща наемите 15-20 г. Така, А. Ч. няма как да е била наемател за посочения период и защитната теза на ответника е тази насока е неоснователна.

Другата защитна теза на ответника е, че всъщност заплащането и предаването на владението за имота през 2003 г., ако не се счете като наемно правоотношение, да се счете като предварителен договор за покупко-продажба, също е неоснователно и недоказано. Установено е императивно, че предварителния договор за покупка на недвижим имот следва да се сключи в писмена форма и да съдържа всички уговорки относно съществените условия на окончателния договор (чл. 19, ал. 1, вр. ал. 2 от ЗЗД). По делото не се доказва наличието на писмен договор по чл. 19 от ЗЗД и не се доказваха никакви параметри на съществуването на предварителни разсрочени договорки и уговорки между страните, извън единствената от 2003 г. че имота е договорен за 4 000 лв. като окончателна цена, платени на Ж. Д. изцяло в брой през 2003 г. в село С. К., в присъствието на св. Е. П. (протокол за разпит от 08.02.2024 г.). Тази сума не е оспорена като получена от ответника. И тук отново изцяло противоречи на житейската логика обстоятелството продавач по предварителен договор да търпи ползването на имота от купувач по предварителен договор, без последния да е погасил изцяло цената и така 15-20 години. Да, „стискането на ръцете“ при платена пълна цена за имота не е направила А. Ч. тогава в оня момент собственик на имота, тъй като това не е реда за оформянето ѝ като такъв, а е следвало да се изповяда сделката пред нотариус, но след като при тези условия ѝ е предадено владението от собственика получил цената, това е достатъчно основание за началото на своенето за имота (*corpus* и *animus*) и в крайна

сметка за придобиването му по давност от А. Ч. по чл. 79 от ЗС.

За натрупаните задължения за имота в периода към 2016-2018 г. Ч. е изплатила пари на св. Антония И.ова, но същата не е успяла да ги заплати, тъй като по партидите са били вече закрити задълженията. За да престанат да се водят данъците на името на Д., което разбира се е било притеснително за същата, с оглед натрупаните задължения по партидата във времето когато в жилището е пребивавал сина на Ч., с ползването на майка си-владеец, А. Ч. през 2020 г. се свързва с Д., за да ѝ съдейства за прехвърлянето на имота, според договорката им 2003 г., тъй като тя трябва да подпише декларации пред нотариуса (чл. 264 от ДОПК и чл. 25 от ЗННД), като тази по ДОПК е валидна само за текуща година, и без тях няма как да се изповяда сделката и пререгистрира имота на Ч.. Ч. не среща съдействие, но владението не и е отнето и липсват действия, които да го осуетят. Така, след отпадане на Ковид ограниченията и откритата се възможност отново да се пътува и да се върне в страната, през пролетта на 2023 г. Ч. си идва от Нидерландия в България и съответно се отправя към своето жилище - процесния имот. В него и към оня момент, преди пролетта на 2023 г., достъп и владение в имота продължава да осъществява само А. Ч., съгласно показанията на св.А. И. (вж. протокол за разпит от 08.02.2024 г.), а и от твърденията на ответника в писмения отговор по чл. 131 от ГПК, че са сменяни брави за имота. В същото време Д. изрично пред Ч. писмено или чрез друго конкретно действие не е смущавала владението. При това последно идване през пролетта на 2023 г. Ч. установява, че за втори път през последните пет години ключът не влиза в ключалката и няма ключ за новата. С това самоуправно действие бива лишена от необеспокояваното си владение и остава буквално бездомна. Ако за първия път се е съмнявала, че бравата е сменена от сина, то за това второто в нея е липсвал отговор на въпроса кой без нейно разрешение ѝ сменя ключалката. Успява да се свържи с Ж. Д. която изрично ѝ заявява, че е сменила ключа, защото апартамента по документи е неин и ѝ оспорва собствеността. И вече не става въпрос за това, че ѝ дължи пари за платените от Д. сметки за вода и данъци, докато синът на Ч. е държател и е живял в жилището, но вече оспорва собствеността ѝ и владението върху имота. Така, за първи път от 2003 г. Д. предявява конкретна претенция за собствеността върху имота владян от А. Ч. дотогава необеспокоявано, с намерение за своене, в продължение на двадесет години от 2003 до 2023 г. Това става и причина за възникването на правния интерес от търсената защита по исков ред.

За прецени дали иска да бъде уважен, следва да се извърши комплексна оценка на всички доказателства и при използване на правилата на логиката (съгл. Решение № 266 от 29.06.2011 г., по ГД № 1058/ 2010 г., ГК, I ГО, ВКС), което в случая на заведения иск от А. Ч. иск по чл. 108 от ЗС е налице и същият следва да бъде уважен като основателен и доказан.

С оглед изхода на спора ответникът следва да бъде осъден да заплати на ищеца направените разноски за адвокатски хонорар и съдебно –

деловодни разносики общо в размер на 1851.98 лева от които 1500 лева за адвокатско възнаграждение ,311.80 лв. държавна такса и 40 лева за съдебно – деловодни разносики.

Водим от изложеното, съдът

РЕШИ:

ОСЪЖДА Ж. З. Д. , ЕГН ***** от гр.А. , ул.“М. с.“ №** да предаде на А. Р. Ч., ЕГН ***** , постоянен адрес: гр. Д., област В.а, бул. „С.“ бл. *, вх. *, ет. *, ап. **, в качеството ѝ на собственик по давностно владение от 01.01.2004 г. до 01.03.2023 г., владението на апартамент в гр. Д., бул. С., бл. *, вх. *, ет. *, ап. **, представляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор N***** (двадесет хиляди четиристотин осемдесет и две точка петстотин и едно точка две хиляди петстотин осемдесет и четири точка шест точка четиринадесет), находящ се гр. Д., общ. Д., обл. В., по кадастралната карта и кадастралните регистри одобрени със заповед РД-18-85/ 1709.2008 г. на Изпълнителния директор на АГКК, последното изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри засягащо самостоятелния обект е от 17.07.2023 г., адрес на имота: гр. Д., бул. „С.“, бл. *, вх. *, ет. *, ап. **, самостоятелният обект се намира на етаж 5 (пет) в сграда с идентификатор N***** (двадесет хиляди четиристотин осемдесет и две точка петстотин и едно точка две хиляди петстотин осемдесет и четири точка шест), предназначение: Жилищна сграда - многофамилна, сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор № ***** (двадесет хиляди четиристотин осемдесет и две точка петстотин и едно точка две хиляди петстотин осемдесет и четири), предназначение на самостоятелния обект: Жилище, апартамент - в жилищна или вилна сграда, или в сграда със смсено предназначение, брой нива на обекта: 1 (едно), посочена в документа площ: 66,60 кв.м. (шестдесет и шест цяло и шестдесет стотни квадратни метра), прилежащи части: Изба № 29 (двадесет и девет), с площ от 6,30 кв.м. (шест цяло и тридесет стотни квадратни метра) и 2,3320 % (две цяло три хиляди триста и двадесет десетохилядни процента) от ОЧС (общите части на сградата), ниво: 1 (едно), съседни самостоятелни обекти в сградата с идентификатори №№: на същия етаж: ***** (двадесет хиляди четиристотин осемдесет и две точка петстотин и едно точка две хиляди петстотин осемдесет и четири точка шест точка тринадесет), ***** (двадесет хиляди четиристотин осемдесет и две точка петстотин и едно точка две хиляди петстотин осемдесет и четири точка шест точка петнадесет), под обекта: ***** (двадесет хиляди четиристотин осемдесет и две точка петстотин и едно точка две хиляди петстотин осемдесет и четири точка шест точка единадесет), над обекта - няма, стар идентификатор: ***** (двадесет хиляди четиристотин осемдесет и две точка петстотин и едно точка хиляда

сто четиридесет и пет точка тридесет и две точка четиринадесет), съгласно схема № *****на СГКК-В..

ОСЪЖДА Ж. З. Д. , ЕГН ***** от гр.А. , ул.“М. с.“ №*** да заплати на А. Р. Ч., ЕГН *****, постоянен адрес: гр. Д., област В., бул. „С.“ бл. *, вх. *, ет. *, ап. ** сумата от на 1851.98 лева от които 1500 лева за адвокатско възнаграждение ,311.80 лв. държавна такса и 40 лева за съдебно – деловодни разноси.

РЕШЕНИЕТО подлежи на обжалване пред ОС Варна в двуседмичен срок от съобщаването.

Съдия при Районен съд – Девня: _____