

РЕШЕНИЕ

№ 1156

гр. Плевен, 04.08.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – ПЛЕВЕН, X ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ, в публично заседание на четвърти юли през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Мариана К. Тодорова Досева

при участието на секретаря МАРИНА Г. ЦВЕТАНОВА
като разгледа докладваното от Мариана К. Тодорова Досева Гражданско дело № 20224430100930 по описа за 2022 година

Иск с правно основание чл.108 ЗС.

Производството е образувано по подадена искова молба от М. БЛ. Н., ***, ***, и СТ. Г. Н., ЕГН*****, ***, против *** ООД, ***, със седалище и адрес на управление: ***, представлявано от З. Н. Т.-***, в която се твърди, че ишците са собственици на следния недвижим имот, придобит по време на брака им: *** (шест) в *** с разгъната площ от 15.9 (петнадесет цяло и девет десети) кв.м, ведно с 0.25 % - нула цяло и двадесет и пет стотни процента ид.части от общите части на сградата и от правото на строеж, при съседни: ***, съгласно документ за собственост (нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот *** на *** Г. Б. с *** г. на СВ-Плевен, а съгласно Схема №*** г. САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА с идентификатор *** (***), находящ се в гр.Плевен, община Плевен, област Плевен, по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД - *** г. на Изпълнителен директор при АГКК, последно изменение: няма заповед за изменение на КККР, засягащо самостоятелния обект е от 11.02.2022 г., с адрес на имота: *** (едн), ет.-1 (минус едно), обект 6 (шест), самостоятелния обект се намира на етаж-1 (минус едно) в сграда с идентификатор *** (***), предназначение: Административна, делова сграда, сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор *** (***), предназначение на самостоятелния обект: За склад, брой нива на обекта: 1 (едно), посочена в документа площ: 15.30 (петнадесет цяло и три десети) кв.м , прилежащи части: 0.25 % (нула цяло и двадесет и пет стотни процента) идеални части от общите части на сградата, ниво: 1 (едно), съседни самостоятелни обекти в сградата:на същия

етаж: ***.7, под обекта: няма, над обекта: ***.18, стар идентификатор: няма. Твърди, че описаният недвижим имот се ползва без правно основание от ответника “***” ООД. Твърди, че с уведомително писмо изходящ №01/01.01.2022 г. ответното дружество е поканено в 15-дневен срок, считано от датата на получаване на поканата, да освободи заетата *** и да уведоми ищите за деня на предаване на имота, с оглед оформяне на приемо-предавателен протокол. Твърди, че поканата е получена от Т. на 11.01.2022 година, видно от отбелязванията на обратната разписка на “***” - АД. Твърди, че въпреки изтичане на дадения с поканата срок и до настоящия момент описания по-горе недвижим имот се ползва без правно основание от ответното дружество “***” ООД. Моли да бъде признато за ЗА УСТАНОВЕНО, по предявения от М. БЛ. Н., с ЕГН***** и СТ. Г. Н., с постоянен адрес: ***, против “***” ООД с ***, със седалище и адрес на управление: ***, представлявано от З. Н. Т.-***, иск е правно основание чл. 108 от ЗС, че М. БЛ. Н., е ЕГН***** и СТ. Г. Н., с ЕГН*****, с постоянен адрес: ***, са собственици на: *** (шест) в *** е разгъната площ от 15.9 (петнадесет цяло и девет десети) кв.м, ведно с 0.25 % - нула цяло и двадесет и пет стотни процента ид.части от общите части на сградата и от правото на строеж, при съсед: ***, съгласно документ за собственост (нотариален акт за покупко-продажба на *** г. на *** Г. Б. с *** г. на СВ-Плевен, а съгласно Схема №*** г. САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА е идентификатор *** (***), находящ се в гр.Плевен, община Плевен, област Плевен, по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД - *** г. на Изпълнителен директор при АГКК, последно изменение: няма заповед за изменение на КККР, засягащо самостоятелния обект е от 11.02.2022 г., е адрес на имота: *** (едно), ет.-1 (минус едно), обект 6 (шест), самостоятелния обект се намира на етаж-1 (минус едно) в сграда е идентификатор *** (***), предназначение: Административна, делова сграда, сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор *** (***), предназначение на самостоятелния обект: За склад, брой нива на обекта: 1 (едно), посочена в документа площ: 15.30 (петнадесет цяло и три десети) кв.м , прилежащи части: 0.25 % (нула цяло и двадесет и пет стотни процента) идеални части от общите части на сградата, ниво: 1 (едно), съседни самостоятелни обекти в сградата:на същия етаж: ***.7, под обекта: няма, над обекта: ***.18, стар идентификатор: няма и ДА БЪДЕ ОСЪДЕН „***” ООД е ***, със седалище и адрес на управление: ***, представлявано от З. Н. Т.-***, да предаде на М. БЛ. Н., с ЕГН***** и СТ. Г. Н., С ЕГН*****, с постоянен адрес: ***, ВЛАДЕНИЕТО върху описания по-горе имот. Претендира направените деловодни разноски.

В законовия срок по чл.131 ГПК е постъпил писмен отговор от ответника, в който взема становище за допустимост, но неоснователност на предявения иск. Излага съображения, че за уважаването на иска предявен от страна на ищите на основание чл. 108 от ЗС следва същите да установят: 1/ че ищите са собственици или носители на вещно право върху вещта и 2/ че

процесната вещ се владее или държи от ответното дружество без основание. На първо място счита, че е недоказано твърдението, че ответното дружество владее имота, предмет на спора, а именно, че владее мазата, собственост на ищците. Твърди, че ответника владее от началото на месец март 2011 г. склад от около 40 кв. м., който склад е обслужващо помещение към магазина, собственост на дружество „***“ ЕООД. Твърди, че процесния имот, който владее дружеството „***“ ЕООД не е идентичен с този описан в исковата молба. Твърди, че на първо място имота, който владее е разположен на място, различно от посоченото от ищците местонахождение на претендираната маза, намираща се в дъното на етаж -1, чието предаване на владението се иска. Твърди, че на следващо място складовото помещение ползвано от дружеството е с квадратура драстично различаваща се от квадратурата на мазата, която е с площ от 15 кв. м. Твърди, че процесната *** от 15 кв. м. в акта за собственост на ищците е посочено, че се намира в ***, като този корпус в акта за собственост е описан, като такъв на 3 - три етажа. В същото време в кадастралната карта и кадастралните регистри, обаче недвижимия имот „маза“ е посочено, че се намира в сграда на 4 /четири/ етажа с идентификатор № ***, поради което липсва идентичност и по отношение на сградите. Счита, че е неясно от друга страна дали така описания *** по нотариалния акт за собственост на ищците е идентичен със сграда с идентификатор № ***. Счита, че липсва и идентичност по отношение на описаните съседи на мазата по нотариалния акт за собственост на ищците и тези описани, като такива в схемата на имота. Твърди, че отделно от това по нотариален акт представен с исковата молба е видно, че процесното помещение представлява маза, каквато ответното дружество не владее, а по приложената от ищците схема имота е описан с предназначение- складово помещение поради което неясен е въпроса, каква точно собственост притежават ищците, върху какъв точно обект претендират да им се предаде владението. Твърди, че ответника бил наемател от началото на месец март 2011 г. на самостоятелен обект в сграда с идентификатор № ***.8, представляващо помещение за търговска дейност с площ от 85.30 кв. м., находящо се на ***, гр. Плевен, като към процесното помещение нямало склад. Твърди, че до 22.04.2016 г. това помещение с идентификатор № ***.8 било собственост на ***, чийто *** е първия ищец М. БЛ. Н.. Твърди, че на 22.04.2016 г. посоченото помещение - магазин ответното дружество го закупило, което е видно от Нотариален акт за покупко - продажба на *** г. на *** С.И.. Твърди, че това помещение - магазин, както към момента, когато все още било отдадено под наем, така и към настоящия момент се ползва от ответника за магазин, където развива търговската си дейност. Твърди, че тъй като към този магазин няма складово помещение още от началото на месец март 2011 г. първия ищец със знанието на втория предал доброволно на ответника владението върху обект склад и му предоставил ключовете за това помещение, което и към настоящия момент заявява, че владее. Твърди, че след като първия ищец им предал ключовете за това помещение, извикал

ключар, който сменил патрона на вратата, като пребоядисал склада и поставили стелажи с цел да съхранява стоката, която продава в магазина. Твърди, че тези действия извършил със знанието на ишците и без тяхното противопоставяне. Твърди, че от началото на месец март 2011 г. до настоящия момент, т.е. повече от 10 години дружеството упражнява фактическа власт върху имота непрекъснато, спокойно и явно, без противопоставяне и оспорване от ишците в производството или от друго лице, поради което владението се счита, че се е трансформирало в право на собственост. Твърди, че ишците никога не са смущавали и не са се противопоставяли на владението с каквито и да било действия в рамките на този 10 годишен период и към настоящия момент ответното дружество владее изцяло имота- склад необезпокоявано и несмущавано от никого, като двамата ишци не са демонстрирали спрямо дружеството по недвусмислен начин намерение да упражняват претендираното право на собственост. Твърди, че след доброволното предаване на владението на имота - склад през м. 03.2011 г. самия Н. предложил през м.01.2016 година ответното дружество да закупи недвижимия имот и в тази връзка сключили устен предварителен договор за изкупуването на имота- склад, така както се владее от дружеството. Договорили продажна цена на имота в размер на 26 000 лева, като уговорката им била сумата от 22 000.00 ответника да я изплати на вноски до края на 2016 г., а останалата сума в размер на 4 000.00 лева да се заплати на ишците в деня на оформяне на сделката във формата на нотариален акт, като уговорката между тях била прехвърлянето пред *** да бъде до края на 2018 година. Твърди, че от 29.01.2016 г. до 02.11.2016 г. ответника заплатил на ишците сумата в размер на 22 000.00 лева така, както се били договорили, като за всяка заплатена от него вноска първия ищец собственоръчно записвал на коя дата я внася и съответния размер на сумата и се подписал лично след всички внесени от ответника вноски. Твърди, че до края на 2018 год., така както била договорката, до нотариалното прехвърляне на недвижимия имот не се стигнало, въпреки настояването от страна на ответника, което било многократно. Твърди, че продажбата се отлагала от страна на ишците по различни причини. Мотивите първоначално били, че имат проблем с документите на недвижимия имот — склад, в последствие се твърдяло, че има проблем с банките и така до окончателно изповядване на покупко-продажба не се стигнало. Твърди, че на тези уговорки и срещи са присъствали ***овете на ***я на дружеството, продавачките в магазина и други лица. Твърди, че до настоящия момент ишците независимо, че част от цената им е заплатена и ответника имал готовност да им заплати и остатъка от същата така, както се договорили, нито са прехвърлили нотариално имота на ответното дружество до края на 2018 г., нито са върнали сумата в размер на 22 000.00 лева, която е заплатена, за което първия ищец се е подписал и която сума твърди, че е изплатена в изпълнение на преддоговорните им уговорки, като част от продажната цена за недвижимия имот. Счита, че ответното дружество е добросъвестен владеец, като от началото на месец март 2011 г.

до настоящия момент, т.е. повече от 10 години упражнява фактическа власт върху имота непрекъснато, спокойно и явно, без противопоставяне и оспорване от ищите в производството или от друго лице, поради което владението му се е трансформирало в право на собственост. Моли искът да бъде отхвърлен. Претендира направените деловодни разноски.

Съдът, като прецени събраните по делото писмени и гласни доказателства и съобрази доводите на страните, намира за установено следното от фактическа страна:

Не е спорно между страните и се установява от НА за покупко-подажба на недвижим ***г. на *** Г. Б. и Удостоверение за граждански брак по акт ***г., че М. БЛ. Н., с ЕГН***** и СТ. Г. Н., С ЕГН***** са придобили правото на собственост по време на брака си върху следния недвижим имот: *** (шест) в *** с разгъната площ от 15.9 (петнадесет цяло и девет десети) кв.м, 0.25 % - нула цяло и двадесет и пет стотни процента ид.части от общите части на сградата и от правото на строеж, при съсед: *** , който имот съгласно Схема №*** г. съставлява САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА с идентификатор *** (***), намира се в гр.Плевен, община Плевен, област Плевен, по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД - *** г. на Изпълнителен директор при АГКК, последно изменение: няма заповед за изменение на КККР, засягащо самостоятелния обект е от 11.02.2022 г., с адрес на имота: *** (едно), ет.-1 (минус едно), обект 6 (шест), самостоятелния обект се намира на етаж-1 (минус едно) в сграда с идентификатор *** (***), предназначение: Административна, делова сграда, сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор *** (***), предназначение на самостоятелния обект: За склад, брой нива на обекта: 1 (едно), посочена в документа площ: 15.30 (петнадесет цяло и три десети) кв.м , прилежащи части: 0.25 % (нула цяло и двадесет и пет стотни процента) идеални части от общите части на сградата, ниво: 1 (едно), съседни самостоятелни обекти в сградата:на същия етаж: ***.7, под обекта: няма, над обекта: ***.18, стар идентификатор: няма

Безспорно е между страните и се установява от уведомително писмо изходящ писмо с изх. №01/01.01.2022 г., че „***“ ЕООД е поканено в петнадесет- дневен срок, считано от датата на получаване на поканата, да освободи заетата *** и да предаде владението на гореописания имот като уведоми за деня на предаване на имота, с оглед оформяне на приемо-предавателен протокол. Поканата е получена от представляващата ответното дружество З. Т. на 11.01.2022 година, видно от отбелязванията на обратната разписка на „***“ - АД.

Видно от Разписка / л.27 от делото/, представена от ответното дружество с отговора на исковата молба, подписана от М.Н. и неоспорена от ищите, в брой са платени от З. Т. на М.Н. общо 22000 лв., заплатени на части в периода от 29.01.2016г. до 02.11.2016г.

Съдът възприема заключението на съдебно-техническата експертиза

като обективно, обосновано, безпристрастно, компетентно и неоспорено от страните. От него се установява, че с нот. Акт за покупко-продажба на ***год. М. БЛ. Н. става *** на 1/3 ид. част от 1840 кв.м. от поземлен имот от 5650 кв.м., находящ се в ***, съставляващ имот №1, кв.389, както и следният обект, находящ се в построената в същия имот сграда за обществено обслужване, състояща се от основен корпус- осеметажно тяло и достроените към него: ***, а именно *** в бл. Бс разгъната площ от 15,9 кв.м., ведно с 0,25% ид. части от общите части на сградата и от правото на строеж, при съседни: изток-имот №12, запад- коридор, север-вход, юг- имот №7, отгоре имот №18. Съгласно представената схема №15-141473/ 11.02.2022год. на самостоятелен обект в сграда и отразеното в кадастралната карта на гр. Плевен, одобрена със Заповед №РД-***год. *** представлява СОС с идентификатор ***, с предназначение на самостоятелния обект: за склад, с площ 15,9 кв.м., при съседни самостоятелни обекти в сградата на същия етаж: ***.7(на юг), Под обекта: няма, над обекта: ***.18. Съгласно представения по делото проект на л.68, разпределение на кота 108, входа на *** е била от запад от коридора, който вход понастоящем е зазидан. От огледа на място се установява, че процесната ***, представлява част от склад, който се ползва от *** ЕООД. Установеното на място е отразено в изготвената схема, като ползвания от *** ЕООД склад е показан с червен контур, а *** е оцветена в ***ьо. Площта на склада, който се ползва от *** ЕООД е 34,40 кв.м., като на запад същия граничи с коридор, на изток с гаражи, на юг с имот №7, на север с вход. Мазата, собственост на ищците и помещението, което се ползва и владее от ответника по площ съседни и местоположение не са идентични. ***, собственост на М. БЛ. Н. представлява част от склад, който се ползва от ***ис ЕООД.

Съдът кредитира показанията на свидетеля С.Д.Н. като преки, логични, непротиворечиви и незаинтересовани. От тях се установява, че до м.май 2011г., процесната маза, която е била използвана за склад да проводници е ползвана от ***, след която дата помещението е опразнено от проводници, тъй като е прекратен договора с ***.

Съдът дава вяра на показанията на св.В.П.В. въпреки, че е заинтересован от изхода на делото като служител на ***, чийто *** и *** е М.Н.. Показанията са преки, логични и в съответствие с показанията на св.С.Н.. От тях се установява, че до м.май 2011г. процесната маза е ползвана от ***. Първо помещението е било малко, след което е разширено. Понастоящем се ползва от фирмата на З..

Съдът кредитира показанията на св.С.К.Т. като преки, логични и съответни на останалите, събрани по делото доказателства. От тях се установява, че понастоящем склада се ползва от ***, считано от 2015-2016г. Водени са разговори за закупуването на помещението и са заплащани суми за това, но М.Н. е обяснил, че не е възможно да стане, тъй като е на физическо лице и не може да бъде издадена фактура, а и площта е различна, поради присъединяване на общи части към помещението. Квадратурата на

помещението е поне 30 кв.м., а по документ за собственост е 15 кв.м.

Съдът дава вяра на показанията на св.И.М.К., въпреки че е заинтересован от изхода на делото като *** на З. Т.- *** и *** на ответното дружество. Показанията са преки, логични и кореспондират с останалите, събрани по делото доказателства. От тях се установява, че спорния склад се ползва от ***. Водени са разговори с М.Н. за покупка на помещението и са извървани в тази връзка плащания. Сделката не е оформена с нотариален акт. През 2011 г. М.Н. е предложил на ответното дружество да му предостави за ползване склада и това било прието, тъй като към магазина нямало складово помещение и имали нужда от такова.

Представени са и други неотнормими доказателства.

При така установеното от фактическа страна, съдът приема следното от правна страна:

За успешното провеждане на иска по чл.108 от ЗС е необходимо наличието, в кумулативна даденост, на следните предпоставки: ищеца да е *** на вещта; тя да се намира във владение на ответника, и последният да я държи без правно основание.

Съгласно Тълкувателно решение № 4/2014г. на ОСГК на ВКС, Искът за собственост по чл.108 ЗС /ревандикационният иск/ е иск на невладеещия *** срещу владеещия не***. Предмет на делото по този иск е правото на собственост на ищеца. Искът съдържа в себе си две искания за правна защита, отправени до съда: искане да бъде установено, че ищецът притежава правото на собственост върху процесния имот и искане да бъде осъден ответникът да му предаде владението върху имота. За да бъде решен предявеният с иска по чл.108 ЗС гражданскоправен спор, на тези две искания следва да се даде отговор в диспозитива на съдебното решение, тъй като само диспозитивът е източникът на силата на пресъдено нещо на решението. В този смисъл са мотивите към т.18 от Тълкувателно решение № 1 от 04.01.2001 г. по тълк.гр.д. № 1 от 2000 г. на ОСГК на ВКС. Ако в хода на делото бъде установено, че ищецът притежава правото на собственост върху процесния имот и ответникът го владее без основание, противопоставимо на ***, съдът следва да уважи и двете искания: да се произнесе с установителен диспозитив, признаващ правото на собственост на ищеца и с осъдителен диспозитив, осъждащ ответника да му предаде владението върху спорния имот. Ако в хода на делото по предявен иск по чл.108 ЗС не бъде установено правото на собственост на ищеца върху процесния имот, съдът ще отхвърли и двете

искания за защита. Ако в хода на делото се установи, че ищецът по ревандикационния иск е *** на процесния имот, но ответникът не владее този имот или го владее на правно основание, противопоставимо на ***а, съдът следва да уважи първото искане за правна защита като признае с установителен диспозитив, че ищецът е *** на имота, а с отделен диспозитив да отхвърли второто искане за правна защита- за предаване на владението на имота. Така решението ще формира сила на пресъдено нещо по въпроса относно собствеността върху имота, който въпрос няма да може да бъде пререшаван в бъдещ процес между същите страни. Независимо от диспозитива на съдебното решение, обаче, силата на пресъдено нещо на това решение ще се формира относно предмета на делото, който в случая с иска по чл.108 е твърдяното от ищеца право на собственост на заявеното от него основание. Съдът, сезиран с осъдителен иск по чл.108 от Закона за собствеността, следва да се произнесе с отделен установителен диспозитив за принадлежността на правото на собственост към патримониума на ищеца.

От представените по делото НА за покупко-подажба на недвижим ***г. на *** Г. Б. и Удостоверение за граждански брак по акт ***г., се установи, че М. БЛ. Н., с ЕГН***** и СТ. Г. Н., С ЕГН***** са придобили правото на собственост по време на брака си върху следния недвижим имот: *** (шест) в *** с разгъната площ от 15.9 (петнадесет цяло и девет десети) кв.м, 0.25 % - нула цяло и двадесет и пет стотни процента ид.части от общите части на сградата и от правото на строеж, при съседни: ***, който имот съгласно Схема №*** г. съставлява САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА с идентификатор *** (***), находящ се в гр.Плевен, община Плевен, област Плевен, по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД - *** г. на Изпълнителен директор при АГКК, последно изменение: няма заповед за изменение на КККР, засягащо самостоятелния обект е от 11.02.2022 г., с адрес на имота: *** (едно), ет.-1 (минус едно), обект 6 (шест), самостоятелния обект се намира на етаж-1 (минус едно) в сграда с идентификатор *** (***), предназначение: Административна, делова сграда, сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор *** (***), предназначение на самостоятелния обект: За склад, брой нива на обекта: 1 (едно), посочена в документа площ: 15.30 (петнадесет цяло и три десети) кв.м , прилежащи части: 0.25 % (нула цяло и двадесет и пет стотни процента) идеални части от общите части на сградата, ниво: 1 (едно), съседни

самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж: ***.7, под обекта: няма, над обекта: ***.18, стар идентификатор: няма.

От приетата по делото експертиза се установи, че процесната маза е преустроена /без за това да са ангажирани доказателства по делото за спазване на законовите процедури/, като към нея са присъединени и други площи, за които не се ангажираха доказателства за собственост, а по твърдения на страните представляват общи части на сградата- етажна собственост, в която се намира процесния самостоятелен обект на собственост- маза. Преустройството, обаче не е довело до възникване на нов обект на правото на собственост и процесната маза продължава да съществува, съобразно титула за собственост на ищците, както и представената кадастрална схема на самостоятелен обект в сграда. В този смисъл се явява неоснователно възражението на ответника за липса на идентичност на имота, който владее и предмета на предявения иск. Видно е от съдебно-техническата експертиза, приета като неоспорена от страните, че мазата, собственост на ищците и помещението, което се ползва и владее от ответника по площ, съсед и местоположение не са идентични. ***, собственост на М. БЛ. Н. представлява част от склад, който се ползва от *** ЕООД. Едва с писмените бележки, ищците се позовават на приложението на чл.97 ЗС за придобиване на правото на собственост върху преустроената маза, в едно с присъединените към нея площи, поради което възражението не подлежи на разглеждане. За пълнота на изложението, обаче може да бъде посочено, че дори и да бъде разгледано по същество, то би било неоснователно. Извършените премествания на преградните стени не водят до вещно правни трансформации при липса на изразена воля за това от собствениците. Отнемането и присъединяването на площи при новото ситуиране на преградни стени и следващите им премествания не води до приложението на чл. 97 ЗС и до придобиване и изгубване на право на собственост върху тези площи защото не може да се говори за главна вещ и защото тези преустройства не са ставали с надлежни строителни книжа. /в този смисъл Решение № 47 от 25.02.2014 г. на ВКС по гр. д. № 5425/2013 г., I г. о/.

С оглед гореизложеното се установи, че ищците са собственици на процесния имот, както и че ответника го владее, като част от преустроеното помещение с предназначение склад.

Ответника е противопоставил възражение за придобиване на процесния недвижим имот по давностно владение на основание чл.79, ал.1 ЗС. Съгласно чл. 77 от ЗС правото на собственост се придобива чрез правна сделка, по давност или по други начини, определени в закона. Съответно, правото на собственост се изгубва, ако друг го придобие или носителят му се откаже от него - чл. 99 от ЗС. Съгласно чл. 79 от ЗС, правото на собственост по давност върху недвижим имот се придобива с непрекъснато владение в продължение на 10 години, а ако владението е добросъвестно - с непрекъснато владение в продължение на 5 години. Според легалната дефиниция на чл. 68, ал.1 от ЗС, владението е упражняване на фактическа власт /corpus/ върху вещь, която владелецът държи лично или чрез друго като своя /animus/. Законът, в чл. 69 от ЗС, установява оборима презумпция, че владелецът държи вещта като своя, докато не бъде доказано, че я държи за друго. Презумпцията относно субективния елемент на владението, т.е. намерението за своене на вещьта /animus/, е въведена в полза на владелеца и в случай на отричане на владелческото му качество тежестта за оборването ѝ пада върху лицето, което оспорва осъществяването на владение/ППВС№ 6/1974 г./.

Ответното дружество се позовава на владение, осъществявано след 2011г. до настоящия момент, което е получено от първия по делото ищец М.Н.. Факта на предаване на владението не е спорен между страните и се установява и от свидетелските показания на Иво Кочев, според които М.Н. е предоставил ползването на мазата на ответното дружество след м.май 2011г. Спорно е между страните дали е била предоставена за възмездно ползване или за безвъзмездно такова, но това е ирелевантно. От значение е факта, че ползването е предоставено от ***а на имота на основание правна сделка, била тя договор за заем за послужване или договор за наем. Установи се, че до 2016г. процесната маза е ползвана от ответното дружество на основание на това правоотношение между страните, като липсват каквито и да било ангажирани доказателства, ответното дружество да е манифестирало пред ищите промяната на намерението си от такова за държане по сключения между страните договор в намерение да владее мазата /като част от складовото помещение/ като своя. При държането фактическата власт се установява въз основа на правна сделка, по силата на която и с оглед поето по нея договорно задължение, ***ът или владелеца на вещьта предава временно

или безсрочно ползването на вещта, съответно държателят придобива противопоставимо на съконтрахента си облигационно право да ползва вещта съобразно условията на сделката, по която се уреждат отношенията между съконтрахентите./Решение 122/03.12.20г. по гр.д.№3549/2019г. по описа на 1-во г.о. на ВКС/. Ако е налице правно основание за упражняване на фактическа власт върху недвижим имот към момента на установяването ѝ /допускане от ***а/, презумпцията на чл.69 ЗС следва да се счита оборена. За да се приеме, че упражняваната фактическа власт представлява владение, упражняващото фактическата власт лице следва да демонстрира промяна в намерението спрямо ***а на имота./Решение № 41/26.02.2016г. по гр.д. №4951/2015г. по описа на 1-во г.о. на ВКС/. Ако ***ът 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 ***а, тъй като за да се придобие по давност правото на собственост фактическата власт с намерение за своене следва да бъде упражнявана явно. 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 ***а; 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 *** 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 *** 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 ***а 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 настоящия случай дори до 2016г. ответното дружество не се установи да е било променило намерението си от държател да се превърне във владелец на процесното мазе, като част от склада. Видно е от безпорните твърдения на страните и ангажирани доказателства, именно от ответното дружество, че през 2016г. е извършвало плащания за закупуване на процесния имот от собствениците му, което означава, че не владяло мазата като своя, а я е държало по силата на сключената между ***а и ответното дружество сделка. Дори да е било променено намерението, то липсват доказателства същото да е достигнало до знанието на собствениците. Едва от 2016 година може да бъде прието, че е ответното дружество е манифестирало промяната в намерението си от държател на процесния имот да го владее и свои за себе си. До предявяване на иска 21.02.2022г. от 2016г. не е изтекъл изискуемия 10-годишен период за придобиване по давност на имота, поради което възражението на ответника се явява неоснователно.

С оглед гореизложеното предявения иск се явява основателен и доказан и следва да бъде уважен, като бъде признато за установено по отношение на ответното дружество, че ищите са собственици на процесния имот и ответното дружество да бъде осъдено да им предаде владението.

При този изход на делото и на основание чл.78, ал.1 ГПК, ответника следва да бъде осъден да заплати на ищците направените разноски по делото в размер на 825.80 лв. за ДТ, адвокатско възнаграждение и вписване на ИМ съразмерно с уважената част на исковата претенция.

По изложените съображения съдът

РЕШИ:

ПРИЗНАВА ЗА УСТАНОВЕНО по отношение на *** ООД, ***, със седалище и адрес на управление: ***, представлявано от З. Н. Т.-***, че М. БЛ. Н., ***, *** и СТ. Г. Н., ЕГН*****, ***, са съсобственици на основание покуко-продажба на следния недвижим имот:

*** (шест) в *** с разгъната площ от 15.9 (петнадесет цяло и девет десети) кв.м, 0.25 % - нула цяло и двадесет и пет стотни процента ид.части от общите части на сградата и от правото на строеж, при съсед: ***, който имот съгласно Схема №*** г. съставлява **САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА** с идентификатор *** (***), находящ се в гр.Плевен, община Плевен, област Плевен, по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД - *** г. на Изпълнителен директор при АГКК, последно изменение: няма заповед за изменение на КККР, засягащо самостоятелния обект е от 11.02.2022 г., с адрес на имота: *** (едно), ет.-1 (минус едно), обект 6 (шест), самостоятелния обект се намира на етаж-1 (минус едно) в сграда с идентификатор *** (***), предназначение: Административна, делова сграда, сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор *** (***), предназначение на самостоятелния обект: За склад, брой нива на обекта: 1 (едно), посочена в документа площ: 15.30 (петнадесет цяло и три десети) кв.м , прилежащи части: 0.25 % (нула цяло и двадесет и пет стотни процента) идеални части от общите части на сградата, ниво: 1 (едно), съседни самостоятелни обекти в сградата:на същия етаж: ***.7, под обекта: няма, над обекта: ***.18, стар идентификатор: няма.

ОСЪЖДА *** ООД, ***, със седалище и адрес на управление: ***, представлявано от З. Н. Т.-*** **ДА ПРЕДАДЕ ВЛАДЕНИЕТО** на М. БЛ. Н., ***, *** и СТ. Г. Н., ЕГН*****, *** на следния недвижим имот:

*** (шест) в *** с разгъната площ от 15.9 (петнадесет цяло и девет

десети) кв.м, 0.25 % - нула цяло и двадесет и пет стотни процента ид.части от общите части на сградата и от правото на строеж, при съсед: ***, който имот съгласно Схема №*** г. съставлява САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА с идентификатор *** (***), находящ се в гр.Плевен, община Плевен, област Плевен, по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД - *** г. на Изпълнителен директор при АГКК, последно изменение: няма заповед за изменение на КККР, засягащо самостоятелния обект е от 11.02.2022 г., с адрес на имота: *** (едно), ет.-1 (минус едно), обект 6 (шест), самостоятелния обект се намира на етаж-1 (минус едно) в сграда с идентификатор *** (***), предназначение: Административна, делова сграда, сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор *** (***), предназначение на самостоятелния обект: За склад, брой нива на обекта: 1 (едно), посочена в документа площ: 15.30 (петнадесет цяло и три десети) кв.м , прилежащи части: 0.25 % (нула цяло и двадесет и пет стотни процента) идеални части от общите части на сградата, ниво: 1 (едно), съседни самостоятелни обекти в сградата:на същия етаж: ***.7, под обекта: няма, над обекта: ***.18, стар идентификатор: няма.

ОСЪЖДА, на основание чл.78, ал.1 ГПК, *** ООД, ***, със седалище и адрес на управление: ***, представлявано от З. Н. Т.-*** ДА ПЛАТИ на М. БЛ. Н., ***, *** и СТ. Г. Н., ЕГН*****, * * * сумата от 825,80 лв. направени по делото разноски за държавна такса, адвокатско възнаграждение и вписване на ИМ.

Решението подлежи на въззивно обжалване пред Плевенския окръжен съд в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Съдия при Районен съд – Плевен: _____