

РЕШЕНИЕ

№ 998

гр. Сливен, 20.12.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – СЛИВЕН, XI СЪСТАВ, в публично заседание на двадесет и четвърти ноември през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Ива Ил. Стойчева Коджабашева

при участието на секретаря Андреана Ст. Станчева
като разгледа докладваното от Ива Ил. Стойчева Коджабашева Гражданско дело № 20232230101066 по описа за 2023 година

Производството е образувано по искова молба от С. Т. М. срещу Д. П. А., с която е предявен ревандикационен иск на недвижим имот по чл. 108 ЗС.

Ищецът твърди, че е придобил собствеността върху процесния недвижим имот, представляващ Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 67338.524.17.2.2, с административен адрес гр. Сливен, кв. „Сини камъни“, бл. 15, вх. Б, ап. 2, застроен върху 41,77 кв. м., ведно с прилежащото избено помещение № 2 с полезна площ от 3,50 кв. м. и 0,68 % ид. ч. от общите части на сградата на основание Договор за покупко - продажба от Община - Сливен на 31.03.1994 г. Преди да замине за продължително време за САЩ, ищецът упълномощил лицето Д. Ж. К. да внесе покупната цена за жилището, както и да настанява в него наематели. През 2016 г. пълномощникът Д. К. допуснала в апартамента на ищеца да живее семейството на ответника като уговорката била да живее една - две години като вместо заплащане на наем да плаща данъците на имота. Преди 2 - 3 години ответникът със семейството си заминал за чужбина като преди да напусне жилището ответникът уведомил Д. К., че е оставил ключа от жилището на своя баща П. А., който да ѝ го предаде. До настоящия момент обаче ключът не бил предаден, а след заминаването на ответника в чужбина жилището се обитавало от бащата на ответника. По повод заведено срещу

него предходно дело по чл. 108 ЗС ищецът установил, че с Нотариален акт № 121, т. 1, нот. д. № 116 от 06.10.2021 г. на нотариус Екатерина Хайверова, ответникът бил признат за собственик на имота по давностно владение. По изложените съображения ищецът претендира съдът да признае за установено, че ищецът е собственик на процесния имот и да осъди ответника да му предаде владението на имота. Направено е и искане на основание чл. 537, ал. 2 ГПК съдът да отмени констативния Нотариален акт № 121, т. 1, нот. д. № 116 от 06.10.2021 г. на нотариус Екатерина Хайверова, рег. № 766, с район на действие РС - Сливен. Ищецът претендира и направените по делото разноски.

Ответникът е подал отговор на исковата молба в срок, с който излага становище за недопустимост на иска поради обстоятелството, че ищецът не е собственик на имота, тъй като не е подписал Договора за продажба на държавен недвижим имот по реда на Наредбата за държавните имоти от 31.03.1994 г. и не е заплатил покупната цена. Ответникът твърди недопустимост на предявения иск и поради липса на представителна власт на пълномощника на ищеца, като отправя изрично възражение за нищожност на основание чл. 26, ал. 2, предл. трето ЗЗД, вр. чл. 44 ЗЗД на Адвокатското пълномощно, заверено в Посолството на Република България във Вашингтон с изх. № 3524/04.09.1996 г. поради липса на предписана от закона форма на нотариалното удостоверяване. Ответникът твърди, че не е посочено мястото на нотариалното действие по удостоверяване на подписа на упълномощителя и на съдържанието на пълномощното, поради което същото е нищожно. На следващо място, ответникът излага становище за неоснователност и недоказаност на предявения иск с твърдения, че е придобил собствеността върху процесния имот чрез изтекла в негова полза десетгодишна придобивна давност, тъй като владее имота като собствен от 2010 г. досега. Ответникът релевира и евентуално възражение по чл. 74, ал. 1 ЗС за извършени подобрения в имота на обща стойност 11 000,00 лв., от които стойността на материалите възлизала на 7000 лв., а на труда - на 4000 лв. Ответникът описва, че в периода от 2010 г. до 2020 г. е извършил необходими разноски за ремонтни дейности на канализацията на апартамента, текущи основни ремонти в стаите, за да стане жилището годно за обитаване, тъй като преди в него са живели квартиранти, за смяна на дограма, врати и шпакловка на стените, ламинат, боядисване и др. Твърди, че стойността на имота се е увеличила вследствие на извършените подобрения и евентуално, в случай че

предявеният иск бъде уважен, моли ищецът да бъде осъден да заплати на ответника сумата от 11 000,00 лв., с която се е увеличила стойността на имота. На изложените основания, ответникът моли за отхвърляне на иска като неоснователен и недоказан, евентуално за уважаване на предявеното възражение за подобрения, както и претендира направените по делото разноски.

В първото по делото открито съдебно заседание ответникът е оттеглил възражението си за нищожност на основание чл. 26, ал. 2, предл. трето ЗЗД, вр. чл. 44 ЗЗД на Адвокатското пълномощно, заверено в Посолството на Република България във Вашингтон с изх. № 3524/04.09.1996 г. поради липса на предписана от закона форма на нотариалното удостоверяване, както и оспорването на автентичността на документа Пълномощно на Дина Желева, заверено на 24.01.1994 г. от Нотариус Е. Шидерова.

В съдебно заседание ищецът, редовно призован, не се явява лично. Представява се от своя пълномощник - адвокат, чрез който поддържа предявения иск, моли да бъде уважен и претендира направените по делото разноски.

Ответникът, редовно призован, не се явява лично. Представява се от своя пълномощник - адвокат, чрез който изразява становище за недопустимост и неоснователност на предявения иск, поради което моли производството да бъде прекратено, евентуално искът да бъде отхвърлен като неоснователен и претендира направените по делото разноски.

И двете страни са представили подробни писмени защиты по делото.

Съдът, като обсъди доводите на страните и събраните по делото доказателства поотделно и в тяхната съвкупност, намери от фактическа страна следното:

От изисканата от съда и представена от Община Сливен преписка по сключване на Договор за продажба на държавен недвижим имот по реда на Наредбата за държавните имоти от 31.03.1994 г. се установява, че със Заповед № 17 от 04.01.1981 г. Л. С. К., ЕГН: ***** била настанена в жилище № 2 в ж. к. Сини камъни, бл. 15, вх. Б, като въз основа на заповедта бил сключен Договор за отдаване под наем на държавен недвижим имот. Л. С. К. декларирала, че от 1981 г. живее в жилището със сина си С. Т. М. и е съгласна синът ѝ да закупи жилището. С Молба от 09.09.1992 г. Л. К. и синът ѝ С. М.

заявили желанието си да закупят апартамента. На 23.11.1992 г. ищецът С. М. внесъл с вносна бележка сумата от 250,00 лв. за закупуването на жилището. Бил изготвен оценителен протокол и на 05.02.1993 г. била издадена Заповед № РД-15-158, видно от която Кметът на Община Сливен разпоредил на основание чл. 13 от Закона за собствеността и чл. 120 от Наредбата за държавните имоти, държавният недвижим имот в гр. Сливен, ж. к. Сини камъни, бл. 15, вх. Б, ап. 2 да бъде продаден на ищеца С. Т. М. за сумата от 51 451,00 лв.

С Молба/пълномощно от 24.01.1994 г. с нотариална заверка на подписите, Л. С. К. и ищецът С. Т. М. упълномощили Д. Ж. К. да внесе сумата за закупуване на апартамента в кв. „Сини камъни“, бл. 15, вх. Б, ап. 2, както и „да има право да настанява квартиранти“.

С Договор за продажба на държавен недвижим имот по реда на Наредбата за държавните имоти от 31.03.1994 г., въз основа на Заповедта № РД-15-158 от 05.02.1993 г., Община Сливен продала на ищеца С. Т. М. процесния имот, а именно жилище № 2, на 1 етаж, в бл. 15, вх. Б, в комплекс Сини камъни, със застроена площ от 41,77 кв. м., ведно с избено помещение № 2 с полезна площ 3,50 кв. м. и 0,68 % ид. ч. от правото на строеж. Видно от представения договор, пред съответните места за подписи на „Продавач“ и „Купувачи“ в Договора бил поставен символ „запетая“.

С Писмо от 11.04.1994 г. Районна спестовна каса - Сливен уведомила Общински съвет - Сливен, че С. Т. М., определен за купувач на жилище със Заповед № РД-15-158 от 05.02.1993 г. е внесъл с квитанция № 65/6 от 31.03.1994 г. сумата от 51451,00 лв. и режимни разноски в размер на 1050,00 лв. В долната част на Писмото ръкописно е изписан текстът „Получих договора 28 VII 1994 год.“, подписан от Д. Ж. К..

По делото е допусната съдебно-графическа експертиза, чието заключение съдът кредитира изцяло като обективно и компетентно изготвено, както и неоспорено от страните. Видно от експертното заключение документът Договор за продажба на държавен недвижим имот по реда на Наредбата за държавните имоти от 31.03.1994 г. не е подписан от ищеца С. Т. М..

От представения препис на Решение № 907 от 08.08.1997 г. по гр. д. № 927 от 1996 г. по описа на СлРС се установява, че с влязлото в сила решение

по делото е признат за нищожен сключеният договор за покупко - продажба на процесния имот от 21.11.1995 г., а ищецът С. М. е признат за собственик на недвижимия имот. В мотивите на решението е установено от фактическа страна, че ищецът С. М. е напуснал Република България на 02.02.1994 г. и се е установил трайно в САЩ.

От представения препис на Нотариален акт № 121 от 06.10.2021 г., т. 1, рег. № 1603, дело № 116/2021 г. на нотариус Екатерина Хайверова, рег. № 766, с район на действие РС - Сливен, се установява, че ответникът Д. П. А. е признат за собственик по давностно владение на процесния имот.

По делото е изискана и представена преписката по издаване на констативния нотариален акт, като от съдържащия се в нея протокол за разпит се установява, че нотариусът е разпитал свидетелите П. А. А., Б. Г. П. и С. С. Т.. Същите са заявили, че ответникът владее имота като свой от около 10 - 15 години, демонстрирал е поведение на собственик, всички техни познати го считат за собственик на имота и не знаят някой да му е оспорвал собствеността. Предвид събраните доказателства, нотариусът е издал констативния нотариален акт. От извършената от нотариуса справка „Пълни данни“ на ответника от НБД „Население“ се установява, че ответникът има син, роден на 22.09.2012 г. и дъщеря, родена на 24.07.2017 г.

Ищецът е представил приходни квитанции, видно от които местният данък за недвижимия имот е заплатен за 2011 г., 2012 г. и за 2016 г.

Ответникът, от своя страна, е представил платежни документи, видно от които е заплатил за потреблението на топлинна енергия в имота за периодите от 01.06.2013 г. до 30.06.2013 г., от 01.07.2013 г. до 31.07.2013 г. и от 01.01.2014 г. до 31.01.2014 г., за потреблението на електроенергия за периодите от 12.06.2013 г. до 10.07.2013 г., от 09.07.2015 г. до 31.07.2015 г. и от 01.08.2015 г. до 08.08.2015 г., както и за ВиК услуги за периодите от 01.10.2014 г. до 31.10.2014 г. и от 01.08.2015 г. до 31.08.2015 г.

По делото е приет и препис от лист на тетрадка за събирани суми за ток, стълбище, асансьор и чистачка за м. октомври 2011 г., в която под № 2 фигурира името „Д.“, а в графата брой членове е отбелязано „1“.

По делото са разпитани и свидетелите - Д. Ж. К. - упълномощена от ищеца да внесе паричните средства за закупуване на процесния имот и да настанява в него наематели, Г. С. Г. - домоуправител на входа, в който се

намира имота, Б. Г. П. и В. Д. К. - приятели на ответника и П. А. А. - баща на ответника. Съдът кредитира свидетелските показания в непротиворечивите им части, както и в частите им, които кореспондират със събраните писмени доказателства, като ги намери за достатъчно достоверни, обективни и логични.

От показанията на свид. Д. К. се установява, че ищецът помолил свидетелката да закупи апартамента на негово име. Свид. К. внесла сумата и заплатила апартамента на името на ищеца. Уговорката им била свид. К. да дава апартамента под наем. Свид. К. описва, че ответникът Д. и баща му - свид. П. А. ѝ казали, че ответникът няма къде да живее и я помолили да даде апартамента под наем на ответника. Свидетелката първоначално отказала, но впоследствие бащата на ответника - свид. П. А., я повикал в кв. „Сини камъни“, където имало жена с малко дете. Свид. А. казал на свид. К., че това е снаха му и няма къде да живеят, поради което свидетелката се съгласила. Ответникът ѝ казал, че ще живее един или 2 - 3 месеца и най-много година, поради което свид. К. му казала, че не иска да ѝ плаща наем, но ако остане да живее в имота за повече от една година, ответникът да плати местния данък на апартамента. Свид. К. описва, че ответникът живял в имота около 2 - 3 години, след което заминал за Германия, където е и в момента. Когато правили саниране на блока, баща му извикал свидетелката, за да ѝ каже, че някои неща на ищеца и майка му са свалили долу в мазето. А когато ответникът заминал за Германия, уведомил свид. К., че оставя ключа за апартамента на баща си - свид. А.. Свид. А. ѝ върнал един ключ, но бравата на входната врата на апартамента била сменена и ключът не отключвал бравата.

От показанията на свид. Г. Г. - живущ в кв. „Сини камъни“, бл. 15, вх. Б от 20 години и домоуправител на входа от 17 години се установява, че първият път, когато свидетелят видял свид. К., тя давала процесния имот на ответника Д. и жена му да живеят в него за известно време. Свидетелят описва, че преди ответника, в апартамента е имало друг наемател. Апартаментът стоял празен за известно време и след това ответникът с жена си и детето заживели там. Свид. Г. излага, че малкото дете на ответника е родено в Германия. Свидетелят описва, че ответникът живял със семейството си в апартамента около 2 - 3 години. Ответникът от около 6 години бил в Германия, а в апартамента отсядал, когато се връщал в България през лятото. Свидетелят описва, че в домовата книга имотът е записан като собственост на

името на ищеца С.. Свид. Г. излага още, че свид. К. му се обадила и му се оплакала, че не ѝ връщат ключа за апартамента. Свидетелят описва също, че апартаментът на първия етаж се ползва от майката и бащата на ответника Д., които имали апартамент на четвъртия етаж, но си прекарвали ток от апартамента на първия етаж до гаража.

Разпитаният свидетел Б. П. излага, че ответникът заживял в апартамента от 2010 - 2011 година, като ответникът казал на свидетеля, че апартаментът е на позната на баща му, която му го е дала да го стопанисва. Свид. П. си спомня, че преди това в апартамента е живял полицейски служител.

Свидетелят В. К. също заявява, че ответникът заживял в апартамента от 2010 - 2011 год. като си спомня, че са празнували Гергьовден там през месец май на 2011 год. Свидетелят описва, че е помагал на ответника за ремонт на апартамента през 2018 - 2019 год., сменяли ламинат, правили шпакловка, санирали терасата, като тогава санирали и блока. Правили ремонт на банята и кухнята, слагали и радиатори. Свидетелят е несигурен в обстоятелството дали когато Д. се е настанил в апартамента съпругата му е била бременна.

От показанията на свид. П. А. се установява, че той се познавал със свид. К. от много години и съдействал на сина си да влезе да живее в апартамента на първия етаж. Свид. А. помолил свид. К. да предостави апартамента за ползване на ответника. След известно време тя се съгласила като казала, че няма да иска наем, а да се поддържа жилището, да се платят ако има останали неплатени сметки. Свид. А. излага, че направили частичен козметичен ремонт и синът му със семейството си се настанили в имота към м. март 2011 г. Към края на годината се похвалили, че снахата на свид. А. е бременна с първия му внук. Синът на ответника се родил през 2012 г., а малкото му момиченце било родено в Германия и в момента било на 6 години. Свидетелят описва и за извършени ремонтни дейности в апартамента. Когато заминал за Германия, ответникът Д. му оставил ключа за апартамента, но не му казал да го даде на някой друг. Свид. А. описва, че преди 5 - 6 години свид. К. му казала да плащат данъка на апартамента, защото тя повече не можела да се занимава с това. Свид. А. заявява, че смята сина си за собственик от момента, когато се е снабдил с нотариален акт.

Съдът констатира наличие на противоречия в показанията на свид. Д. К. и Г. Г. от една страна и свид. Б. П., В. К. и П. А. от друга страна по отношение

на това кога точно свид. К. е отдала апартамента за ползване на ответника, като според свид. К. това е било след раждането на първото дете на ответника или след 2012 г., а според свид. А. - през есента на 2010 г. По отношение на това обстоятелство съдът кредитира в една по-голяма степен показанията на свид. К., тъй като те кореспондират и с показанията на свид. Г. Г., на които съдът се довери изцяло като напълно обективни и незаинтересовани. Описаното от свид. К. и Г. обстоятелство, че ответникът е заживял в имота заедно със съпругата си и роденият им вече син, както и показанията на свид. Г., че ответникът е живял в имота 2-3 години, след което е заминал за Германия, където е родена малката му дъщеря кореспондират изцяло и с представените от ответника платежни документи за заплатени битови сметки за имота за периоди през 2013, 2014 и 2015 година, както и със събраните писмени доказателства относно датите на раждане на двете деца на ответника, съответно през 2012 г. и през 2017 г.

Установеното от фактическа страна мотивира следните правни изводи:

Предявен е ревандикационен иск с правно основание **чл. 108 ЗС** за признаване за установено, че ищецът С. Т. М. е собственик на недвижим имот, представляващ **САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА с идентификатор 67338.524.17.2.2**, с административен адрес гр. Сливен, кв. „Сини камъни“, бл. 15, вх. Б, ап. 2, застроен върху 41,77 кв. м., ведно с прилежащото избено помещение № 2 с полезна площ от 3,50 кв. м. и 0,68 % ид. ч. от общите части на сградата на основание Договор за продажба на държавен недвижим имот по реда на Наредбата за държавните имоти от 31.03.1994 г. и за осъждане на ответника Д. П. А. да предаде владението на имота.

Предявеният иск е **процесуално допустим**.

Неоснователно е възражението на ответника за недопустимост на иска поради липса на активна процесуалноправна легитимация на ищеца.

За процесуалната допустимост на иска по чл. 108 ЗС е достатъчно твърдението на ищеца, че е собственик на имота на дадено правно основание, както и че ответникът владее или държи имота му без да има основание за това. Въпросът за принадлежността на материалното право на ищеца е такъв по основателността на иска, а не по неговата процесуална допустимост.

Разгледан по същество, съдът намира предявения иск и за **основателен и доказан**.

При предявен иск по чл. 108 ЗС следва да се докаже, че ищецът е собственик на вещта, предмет на иска, на твърдяното от него придобивно основание; че вещта се намира във владение или държане на ответника и че ответникът я владее или държи без основание.

В настоящия случай, ищецът твърди, че е придобил собствеността върху процесния имот на основание Договор за продажба на държавен недвижим имот по реда на Наредбата за държавните имоти (НДИ) от 31.03.1994 г.

Ответникът е оспорил автентичността на документа с твърдения, че не е подписан от ищеца като купувач, поради което съдът е открил производство по чл. 193 ГПК.

Следва да се отбележи обаче, че в откритото производство по чл. 193 ГПК истинността на документа подлежи на доказване с всякакви допустими доказателства и доказателствени средства. Ето защо, въпреки че от заключението на допуснатата съдебно-графическа експертиза по делото безспорно се установи, че документът не е подписан от ищеца, то от показанията на свид. Д. К. и събраните по делото писмени доказателства - Молба/пълномощно от 24.01.1994 г. с нотариална заверка на подписите, препис на Решение № 907 от 08.08.1997 г. по гр. д. № 927 от 1996 г. по описа на СлРС и документите в преписката на Община Сливен по сключване на договора, се установява, че ищецът е напуснал Република България на 02.02.1994 г. и се е установил трайно в САЩ, като преди това, на 24.01.1994 г. е упълномощил свид. К. да внесе сумата за закупуване на апартамента и да настанява наематели. Свид. К. заявява, че е заплатила апартамента на името на ищеца, поради което може да се направи категоричният извод, че подписът на купувач в процесния Договор от 31.03.1994 г., не е положен от ищеца, а от неговия пълномощник, внесъл паричната сума за закупуването на имота.

Следва да се отбележи още, че преди съответното място в договора за подписи на страните по него е положен символ запетая. Макар и полагането на подпис със запетая да не е нормативно уредено от българското законодателство, ноторно известен факт е, че полагането на подпис със запетая пред него означава и се дава гласност пред всички, че съответният

документ не е подписан от лицето, посочено поименно в него като негов автор, а от друго лице, което обаче е оправомощено/упълномощено да подписва такива документи. Макар и да няма изрична нормативна регламентация на извършването на подпис предхождан от запетая, съобразно обичайната практика, се приема, че подписът е положен не лично от автора на волеизявлението, а от друго лице и предвид липсата на изрична регламентация на това явление, с оглед субсидиарното приложение на чл. 5 ГПК, съдът следва да зачете правилата на обичая, като източник на правото.

Предвид изложеното, съдът намира, че обстоятелството, че Договорът от 31.02.1994 г. не е подписан от ищеца, не води до неистинност на документа, а единствено до извода, че същият е подписан от пълномощник без изрично надлежно учредена представителна власт съгласно чл. 37 ЗЗД, тъй като в приетото по делото писмено пълномощно с нотариална заверка на подписа от 24.01.1994 г. свид. Д. К. е упълномощена единствено да внесе паричната сума за закупуване на имота, а не и да сключи договора от името на ищеца. Съгласно чл. 42 ЗЗД обаче лицето, от името на което е сключен договор без представителна власт може да го потвърди. Безспорно упълномощаването от страна на ищеца на адвокат - пълномощник през м. май 1996 г. да го защитава по дела, свързани със собствеността му върху процесния апартамент, представлява такова писмено потвърждаване на сключения Договор за продажба на държавен недвижим имот по реда на Наредбата за държавните имоти (НДИ) от 31.03.1994 г.

Ето защо съдът намира, че договорът не представлява неистински документ. Същият е породил правните си последици в правната сфера на страните по него, с което ищецът е придобил собствеността върху процесния имот.

На следващо място, ответникът твърди, че е придобил собствеността върху имота по давност чрез упражнено давностно владение в срок от десет години в периода от 2011 г. до 2021 г.

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. Обективният елемент на владението - упражняването на фактическа власт - съвпада с този при държането. Разликата е в **субективния елемент**, извеждан от **основанието**,

на което е установена фактическата власт.

Владението е установено фактическо господство върху опредЕ. вещ с намерението да се свои. Държането от друга страна също съставлява фактическа власт върху опредЕ. вещ, но упражнявана за друго.

При държането фактическата власт се установява въз основа на **правна сделка**, по силата на която собственикът или владелецът на вещта 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.

Държателят упражнява фактическа власт върху вещта за друго, а не за себе си и не може да се ползва от презумпцията на чл. 69 ЗС. След като фактическата власт е придобита на правно основание и упражняващият се явява държател, в негова тежест е, при позоваване на промяна в намерението, да установи, че такава явна промяна на държането във владение е доведена до знанието на собствениците на имота. В случай, че се касае не до владение за себе си, а държане на имота за друго и при липса на уведомяване на собственика за промяна на намерението на държателя и трансформирането му в недобросъвестно владение, презумпцията по чл. 69 ЗС не намира приложение. Тя намира приложение, само когато по естеството си фактическата власт върху имота представлява владение още от момента на установяването си.

В настоящия случай, от съвкупния анализ на всички събрани свидетелски показания по делото, които са абсолютно непротиворечиви, ползването на процесния имот е било предоставено на ответника от свид. Д. К., в качеството ѝ на пълномощник на ищеца - собственик на имота. Установи се, че уговорката между страните по създаденото наемно правоотношение е била ответникът да не заплаща ежемесечен наем, а да поддържа имота и в случай, че ползва имота повече от една година, да заплаща местния данък на имота.

Ето защо, при наличието на установено основание за упражняване на фактическата власт върху имота, самото упражняване на фактическата власт представлява държане и трансформирането му във владение чрез промяна в намерението на държателя следва да бъде доказано по несъмнен начин.

В настоящия случай по делото липсват доказателства държането на имота, на основание предоставено ползване от пълномощника на собственика, да е трансформирано във владение, като въз основа на събраните свидетелски показания такъв извод за промяна в намерението за своене на имота не може да бъде направен.

Напротив, свидетелите П., К. и А. последователно описват, че знаят, че апартаментът е собственост на ищеца, а ползването му е предоставено на ответника от свид. Д. К.. Нещо повече, от показанията на свид. К. се установи, че е била уведомена от ответника и баща му за общо събрание на входа, на което е присъствала, за да даде съгласие, а когато ответникът е заминал за Германия ѝ е казал, че е оставил ключа на баща си. Изложеното води до извода, че в нито един момент, предхождащ издаването на констативния нотариален акт и отказа на ответника и баща му да дадат на свид. К. ключа за имота, ответникът не е демонстрирал намерението си да свои имота нито пред собственика му, нито пред свид. К., в качеството ѝ на пълномощник на собственика. Свид. А., от своя страна, също заявява, че счита сина си за собственик на имота от момента, в който се е снабдил с нотариален акт.

Промяната в намерението, с която се държи имота, следва да е манифестирана и противопоставена на собственика. За да се приеме, че ответникът е променил намерението си при осъществяване на фактическата власт, следва да се докажат някакви явни фактически действия, които да са достигнали до съзнанието на собственика. Такива действия на ответника, демонстриращи променено и явно собственическо намерение, което да доведе до установяване на владение от ответника върху имота представляват именно снабдяването с констативен нотариален акт през 2021 г. и последващият отказ на ответника и баща му да върнат ключа на свид. К..

Следва да се отбележи, че не е достатъчно владелецът да манифестира пред трети лица собственическото отношение към вещта, например пред приятели или съседи, тъй като това не доказва манифестирано от ответника пред собственика на имота намерение за своенето му. Не го доказва и заплащането на консумативни разноски от ответника, тъй като заплащането на консумативни разноски не представлява действие на отричане правата на собственика и е в тежест именно на държателя/ползвателя, още повече

предвид изричната уговорка между ответника и свид. К. ответникът да не заплаща наем за ползването на имота, а да заплати останали неплатени сметки за имота, както и местния данък на апартамента.

Предвид изложеното, съдът намира, че не се установи по безспорен начин, че ответникът е започнал да упражняват фактическата власт върху имота с намерение за своене, което да е било демонстрирано по отношение на собственика. Ползването на имота от ответника от самото начало е установено като държане на основание наемно правоотношение. Ето защо, за да се трансформира фактическата власт на ответника във владение, е било необходимо намерението за своене да бъде противопоставено на собственика на имота, извършено в случая едва с издаването на констативния нотариален акт през 2021 г.

Считано от датата на снабдяване на ответника с констативния нотариален акт до датата на исковата молба, не е изтекъл предвиденият в закона давностен срок, поради което не може да се приеме, че ответникът е придобил собствеността върху процесния имот на посоченото оригинално правно основание.

Предвид изложеното, съдът намира, че макар и да са събрани противоречиви доказателства относно обстоятелството кога точно ответникът е започнал да ползва имота - през 2011 г. или през 2013 г., посоченото обстоятелство не променя извода на съда, че в полза на ответника не е изтекла придобивна давност по отношение на процесния имот.

От установения от доказателствата по делото факт, че свид. К. е поискала от ответника и баща му да ѝ бъде даден ключът за апартамента, следва извода, че свид. К., в качеството си на пълномощник на собственика на имота, е прекратила правоотношението си с ответника по повод отдаденото ползване на имота. Наред с това, се установи по безспорен начин от събраните по делото доказателства, че към настоящия момент ответникът владее имота. Следователно ответникът владее имота без да има основание за това и следва да бъде осъден да върне владението на имота на неговия собственик.

Предвид изложеното предявеният иск по чл. 108 ЗС следва да бъде уважен като основателен и доказан.

Относно искането по чл. 537, ал. 2 ГПК за отмяна на

констативния нотариален акт:

Предвид намерената основателност на предявения ревандикационен иск, на основание чл. 537, ал. 2 ГПК, издаденият в полза на ответника констативен нотариален акт следва да бъде отменен изцяло като последица от уважаването на главния петиторен иск.

По евентуалното възражение на ответника по чл. 74, ал. 1 ЗС за извършени подобрения в имота на обща стойност 11 000,00 лв.:

Установеното по делото обстоятелство, че към момента на извършване на твърдените от ответника подобрения в имота, същият не е имал качеството на владеец на имота, а на негов държател, води до извода, че ответникът не може да претендира заплащане на обезщетение за извършените подобрения нито по реда на чл. 72 ал. 1 ЗС, нито по реда на чл. 74, ал. 1 ЗС, нито по чл. 74, ал. 2, вр. чл. 72, ал. 1 ЗС.

По този въпрос са актуални разрешенията, приети с Тълкувателно решение № 85/68 г. на ОСГК, което препраща и към Постановление № 6/1974 г. на Пленума на ВС. В тях се указва, че отношенията между подобрителя на чужд имот и собственика, ако не се уреждат при условията на чл. 72 ЗС или чл. 74, ал. 2, вр. чл. 72 ЗС, следва да се разгледат на плоскостта на правилата на неоснователното обогатяване, тъй като държателят на недвижим имот, който е извършил подобрения в него, не може да се ползва от разпоредбите на чл. 71 и чл. 72 ЗС. Неговите отношения със собственика за добивите, получени от имота и извършените подобрения, се уреждат в съответствие с договора между тях, а при липса на договор - съобразно правилото на чл. 93 ЗС за добивите и правилата за водене на чужда работа без пълномощие и неоснователно обогатяване - за подобренията.

Така за ремонтните дейности и подобрения, които ответникът твърди, че е извършил в имота на ищеца, според отношението на последния и интереса на двамата от извършването им, следва да се приложат правилата или на гестията, или на неоснователното обогатяване. И в двата случая обаче, ответникът не може да претендира заплащането им с възражение, а следва да инициира отделно исково производство на някое от основанията, даващи му право на това.

Предвид изложеното, евентуалното възражение на ответника за извършени подобрения в имота на обща стойност 11 000,00 лв. се явява

изцяло неоснователно.

Намереното за неоснователно възражение не следва се отхвърля с изричен диспозитив, тъй като съгласно чл. 298, ал. 4 ГПК съдът се произнася с решението си единствено по възражения за право на задържане и прихващане. Тъй като държателят на имота няма право на задържане, то вземания за извършени от него подобрения срещу предявен ревандикационен иск не могат да се упражнят чрез възражение, а ако са предявени с това процесуално средство, за съда не възниква задължение да се произнесе по основателността на искането.

Относно разноските:

С оглед изхода на делото и на основание чл. 78, ал. 1 ГПК в полза на ищеца следва да бъдат присъдени направените от него разноски по делото в претендирания съгласно представения списък на разноските общ размер от **743,00 лв.**, от които 130,00 лв. заплатена държавна такса, 13,00 лв. заплатена такса за вписване на исковата молба и 600,00 лв. заплатено адвокатско възнаграждение. По делото са налице доказателства за направени от ищеца разноски по-голям размер от претендирания, но с оглед диспозитивното начало в процеса съдът не следва да присъжда разноски в по-висок от претендирания от ищеца размер.

На основание чл. 194, ал. 2 ГПК съдът следва да постанови също, че оспорването на истинността на документа Договор не е доказано, в която част решението е с характер на определение.

На основание чл. 115, ал. 2 ЗС съдът следва да даде на ищеца шестмесечен срок, считано от датата на влизане в сила на решението, да отбележи същото в регистъра по вписванията, след изтичането на който срок вписването на исковата молба ще загуби действието си.

Така мотивиран, съдът

РЕШИ:

ПРИЗНАВА ЗА УСТАНОВЕНО на основание **чл. 108 от Закона за собствеността** по отношение на **Д. П. А.**, ЕГН: *********, с адрес *********, че **С. Т. М.**, ЕГН: *********, с адрес ********* е **собственик** на основание Договор за продажба на държавен недвижим имот по реда на

Наредбата за държавните имоти от 31.03.1994 г. на следния недвижим имот: **САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА с идентификатор 67338.524.17.2.2**, по КККР на гр. Сливен, одобрени със Заповед РД-18-31/19.04.2006 г. на ИД на АК, последно изменение на КККР, засягащо самостоятелния обект е от 24.09.2021 г., с административен адрес на имота: **гр. Сливен, кв. „Сини камъни“, бл. 15, вх. Б, ет. 1, ап. 2** , самостоятелният обект се намира на етаж 1 в сграда с идентификатор 67338.524.17.2, предназначение: жилищна сграда - многофамилна, сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор 67338.524.17, предназначение на самостоятелния обект: **жилище, апартамент** - в жилищна или вилна сграда, или сграда със смесено предназначение, нива на обекта: 1, посочена в документа площ: **41,77 кв. м.**, с прилежащи части: избено помещение № 2 с площ 3,50 кв. м. и 0,68 % ид. ч. от общите части на сградата и **ОСЪЖДА Д. П. А.**, ЕГН: *********, с адрес ********* **ДА ПРЕДАДЕ** на **С. Т. М.**, ЕГН: *********, с адрес ********* владението на имота.

ОТМЕНЯ на основание **чл. 537, ал. 2, изр. последно ГПК** констативен Нотариален акт № 121 от 06.10.2021 г., т. 1, рег. № 1603, дело № 116/2021 г. на нотариус Екатерина Хайверова, рег. № 766, с район на действие РС - Сливен, вписан в СВ - Сливен във вх. рег. № 6527 от 07.10.2021 г., акт № 39, т. XXIII, дело № 3919/07.10.2021 г., с който **Д. П. А.**, ЕГН: *********, с адрес ********* е признат за собственик по давностно владение на имота.

ПРИЗНАВА на основание чл. 194, ал. 2 ГПК, че оспорването на истинността на документа Договор за продажба на държавен недвижим имот по реда на Наредбата за държавните имоти от 31.03.1994 г. **НЕ Е ДОКАЗАНО**.

ДАВА на ищеца **С. Т. М.**, ЕГН: *********, с адрес ********* на основание **чл. 115, ал. 2 ЗС** шестмесечен срок, считано от датата на влизане в сила на настоящото решение, да отбележи същото в регистъра по вписванията, като й указва, че след изтичането на този срок, вписването на исковата молба ще загуби действието си.

ОСЪЖДА Д. П. А., ЕГН: *********, с адрес ********* **ДА ЗАПЛАТИ** на **С. Т. М.**, ЕГН: *********, с адрес ********* сумата от **743,00 лв.** /седемстотин четиридесет и три лева/, представляваща направените по делото разноски.

Решението подлежи на обжалване пред Окръжен съд - Сливен в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Съдия при Районен съд – Сливен: _____