

РЕШЕНИЕ

№ 3185

гр. Варна, 24.10.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – ВАРНА, 18 СЪСТАВ, в публично заседание на двадесет и трети септември през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Йоана Н. ВА.а

при участието на секретаря Антоанета Ив. Димитрова
като разгледа докладваното от Йоана Н. ВА.а Гражданско дело №
20213110104163 по описа за 2021 година

за да се произнесе, взе предвид следното:

Производството по делото е образувано по предявени субективно и обективно съединени искове от Е. Х. Х. и Н. Х. Х., както следва:

1. иск с правно основание чл. 124 ГПК, за приемане за установено по отношение на ответницата И. И. Н., че ищците са собственици на следния недвижим имот: самостоятелен обект в сграда с идентификатор *****4 по КKKP на гр. Варна, общ. Варна, област Варна, одобрени със Заповед РД-18-92/14.10.2008 г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на КKKP, засягащо самостоятелния обект е със Заповед 18-10044/21.10.2020 г. на Началника на СГКК-Варна, с адрес на имота: гр. *****, гараж *, който се намира на етаж -* в сграда с идентификатор *****1, с предназначение: жилищна сграда – еднофамилна, разположена в поземлен имот с идентификатор ***** предназначение на самостоятелния обект: гараж в сграда, брой нива на обекта: 1, посочена в документа площ: 19.01 кв.м., ведно с 8.7579 % идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху поземления имот, съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж - няма, под обекта - няма, над обекта - *****1.15 и *****1.14, въз основа на давностно владение, осъществявано за периода от 10.02.2010 г. до м.октомври 2020 г.

2. иск с правно основание чл. 108 ЗС за приемане за установено по отношение на ответника С. Л. С., че ищците са собственици на следния недвижим имот: самостоятелен обект в сграда с идентификатор *****4 по КKKP на гр. Варна, общ. Варна, област Варна, одобрени със Заповед РД-

18-92/14.10.2008 г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на КККР, засягащо самостоятелния обект е със Заповед 18-10044/21.10.2020 г. на Началника на СГКК-Варна, с адрес на имота: гр. *****, етаж -*, гараж *, който се намира на етаж -* в сграда с идентификатор *****1, с предназначение: жилищна сграда – еднофамилна, разположена в поземлен имот с идентификатор ***** предназначение на самостоятелния обект: гараж в сграда, брой нива на обекта: 1, посочена в документа площ: 19.01 кв.м., ведно с 8.7579 % идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху поземления имот, съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж - няма, под обекта - няма, над обекта - *****1.15 и *****1.14, въз основа на давностно владение, осъществявано за периода от 10.02.2010 г. до м.октомври 2020 г. и за осъждане на С. Л. С., да предаде на ищците владението върху процесния имот.

3. предявен в условията на евентуалност иск с правно основание чл. 55, ал. 1, пр. 2 ЗЗД за осъждане на ответницата И. И. Н., да заплати солидарно на ищците сумата от 6000 евро, представляваща получената от нея продажна цена за гараж №4 с площ 19.01 кв.м. с идентификатор *****4, находящ се в гр. ***** по предварителен договор от 10.02.2010 г. с нотариална заверка на подписите рег. № ***** г. на нотариус Я.Н. рег. № ** на НК, дължима на неосъществено основание, ведно със законната лихва от предявяване на иска – 23.03.2021 г. до окончателното ѝ изплащане.

В исковата молба се твърди, че с Нотариален акт № ***** г. на нотариус Ж.К., рег. №*** на НК, вписан в СВ-Варна под акт №*, том **, дело №****, вх.рег. №****/** г. ответницата И. И. Н. е придобила правото на собственост върху гараж № * с площ 19.01 кв. м., находящ се на първи сутеренен етаж в сградата в гр. ***** при граници: улица, двор, гараж № *, гараж № * и 8.7579 % идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху дворното място, цялото с площ 722 кв.м. по нотариален акт, а по скица 838 кв.м., представляващо поземлен имот № *** по плана на ** подрайон на гр. Варна.

Ищците сочат, че с предварителен договор от 10.02.2010 г. с нотариална заверка на подписите рег. № ***** г. на нотариус Я.Н. рег. № ** на НК, И. Н. се е задължила да продаде на Е. Х. гореописания гараж. Поддържат, че уговорената от страните продажната цена от 6000 евро е била изплатена напълно на продавача в деня на подписване на предварителния договор, като страните са уговорили окончателният договор за покупко-продажба да бъде сключен в срок от 5 работни дни след издаване на схема на гаража от СГКК-Варна. Заявяват, че владението на гаража е предадено в деня на подписване на предварителния договор. Твърдят, че от този момент нататък са ползвали гаража като склад за съхранение вещи, строителни инструменти и материали и периодично са го посещавали.

Излагат, че при посещение на имота през м. октомври 2020 г. Е. Х. установил, че бравата на гаража е сменена и няма достъп до него. От извършена справка в СВ-Варна ищците установили, че на 23.10.2020 г. И. Н. се е разпоредила с процесния недвижим имот в полза на ответника С. Л. С.. Поясняват, че И. Н. е прехвърлила на последния гаража чрез договор за

покупко-продажба, обективиран в Нотариален акт № ****, том **, рег. № ***, дело № ***/*** г. на помощник нотариус К. З. при нотариус К. П., рег. № *** на НК, вписан в СВ-Варна под акт № **, том ***, дело № ***, вх. рег. № ***/** г. на СВ-Варна.

Ишците твърдят, че след подписване на предварителния договор през 2010 г. многократно са търсили И. Н. за сключване на окончателен договор, но не са могли да установят връзка с нея. Поддържат, че от 10.02.2010 г. до м. октомври 2020 г. са владели процесния гараж непрекъснато и необезпокоявано, като са афиширали намеренията за своене на имота. Поради това претендират, че са придобили собствеността върху него по давностно владение, продължило 10 години. Тъй като двамата са били в граждански брак към датата на сключване на предварителния договор, поддържат, че са придобили гаража в режим на СИО. Поради изложеното считат, че към датата на сключване на договора за покупко-продажба между двамата ответници И. Н. не е притежавала правото на собственост върху имота, поради което сделката не е породила целения вещно-прехвърлителен ефект.

Поддържат, че при евентуално отхвърляне на иска по чл. 108 ЗС, И. Н. следва да им върне заплатената по предварителния договор продажна цена за гаража, тъй като в случай че се приеме, че тя е могла да се разпорежи с имота в полза на С. С., с тези си действия се е поставила в невъзможност да изпълни поетите по предварителния договор задължения и същият следва да се счита развален по право, а в условията на евентуалност – с изричното изявление на ишците, извършено с исковата молба.

Ответникът С. Л. С. е депозирал отговор в срока по чл. 131 ГПК, с който оспорва предявения иск по чл. 108 ЗС като неоснователен.

Оспорва ишците да са придобили процесния имот по давност и в частност – че същите са получили владението върху имота на 10.02.2010 г. и са осъществявали непрекъснато и необезпокоявано владение върху него от тази дата до м.октомври 2020 г. Признава, че понастоящем той владее процесния имот.

Позовава се на чл. 10 от приложения към исковата молба предварителен договор, съгласно която владението е следвало да бъде предадено от продавача на купувачите в срок от 5 дни, считано от датата на подписването на договора. Счита, че липсват доказателства за изпълнението на това задължение от страна на продавача. Навежда доводи, че дори ишците да осъществявали фактическа власт върху процесния недвижим имот, то е било в качеството им на държатели на вещта за собственика И. Н..

Оспорва цената по предварителния договор да е била изцяло и напълно платена, като поддържа, че изявленията на страните по предварителния договор в този смисъл не отговарят на действителността.

Оспорва твърденията на ишците, че са владели процесния гараж непрекъснато и необезпокоявано и са афиширали намеренията си за своене на имота.

Ответникът С. излага, че при провеждането на предварителните уговорки с И. Н. неколкратно е посещавал гаража за извършване на оглед и

не е констатирал той да се владее от трето лице. Имотът бил занемарен, с образували се наноси от кал и прах пред вратите, свидетелстващи, че същите не са отваряни много продължителен период от време. Поддържа, че е влязъл в контакт с И. Н. по повод планирана продажба на процесния гараж още през м. януари 2020 г., когато бил извършен първият оглед на обекта, като още същия месец И. Н. освободила гаража от своите стари, складирани в него вещи. През следващите месеци ответниците посещавали неколkokратно гаража, като при всички посещения гаражът бил отключван и отварян от И. Н..

Заявява, че е придобил собствеността върху гаража по силата на сключен с И. Н. договор за покупко-продажба в нотариална форма, след което е извършил подобрения в него и го ползва активно без възражения или съпротива на трети лица, претендиращи права върху имота.

Моли предявеният срещу него иск с правно основание чл. 108 ЗС да бъде отхвърлен.

Ответникът И. Иванова Н. е депозирал отговор в срока по чл. 131 ГПК, с който навежда доводи за недопустимост и неоснователност на собственическия иск и оспорва иска по чл. 55, ал. 1 ЗЗД като неоснователен.

Счита, че ищите не са придобили собствеността върху процесния имот, поради което не са легитимирани да предявят иск за собственост на същия.

Оспорва ищите да са изправна страна по предварителния договор, както и същите да са владели имота спокойно и необезпокоявано с намерение за своеене. Обосновава се с обстоятелството, че ищите не са сторили всичко необходимо за сключване на окончателен договор – нито са поканили ответницата за сключване на окончателен договор, нито са завели иск за обявяване на предварителния договор за окончателен.

Оспорва плащането на сумата от 6000 евро по предварителния договор. Сочи, че в договора не е посочено изрично, че същият изпълнява ролята на разписка, както и липсва изявление, че е платено напълно и в брой преди подписването му.

Поддържа, че отношенията между страните по предварителния договор са претърпели изменения, като предварителният договор е претърпял две обективни новации. Твърди, че на следващия ден /11.02.2010 г./ между страните са сключени договор за наем на процесния обект, както и договор за заем, по силата на който И. Н. е предоставила на Е. Х. сума в размер на 4000 евро. Поддържа, че фактическата власт върху имота е предадена в изпълнение на договора за наем и ищите никога не са осъществявали владение върху имота. Твърди, че действието на предварителния договор е поставено в зависимост от изправността на ищеца по договора за заем, сумата по който била предназначена за ремонт на гаража, за да може същият да се ползва като сервиз за ремонт на коли. Сумата следвало да бъде върната в срок от три години, като в случай че същата не бъде върната в посочения срок, предварителният договор губи своето правно действие. Поради неизпълнение на задължението на заемателя, предварителният договор изгубил своето

правно действие. Твърди, че ищецът се явява неизправна страна и по договора за наем, тъй като не е заплащал данъците върху имота, въпреки постигнатата уговорка за това. Поддържа, че при опит да получи обратно заемната сума ищецът скъсал оригиналите на трите договора и ги стъпкал, поради което има запазени само копия.

Моли предявените искове да бъдат отхвърлени, както и да й бъдат присъдени разноски.

Съдът, след като прецени събраните по делото доказателства поотделно и в тяхната съвкупност и обсъди доводите на страните, приема за установено следното от фактическа страна:

С доклада по делото са приети за безспорни и ненуждаещи се от доказване в отношенията между страните следните обстоятелства: че между ищеца Е. Х. и ответницата И. Н. е подписан предварителен договор за покупко-продажба, имащ за предмет процесния недвижим имот; че от 23.10.2020 г. ответникът С. Л. С. упражнява фактическа власт върху имота.

С исковата молба в представен Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № **** том **, рег. № ****, дело № ***/**** г. на нотариус Ж. К., рег. № *** на НК, от съдържанието на който се установява, че И. И. Н. е придобила правото на собственост върху гараж № *, находящ се гр. ****, на първи сутеренен етаж, с площ 19.01 кв. м., в при граници: улица, двор, гараж № *, гараж № * и 8.7579 % идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху дворното място, цялото с площ 722 кв.м. по нотариален акт, а по скица 838 кв.м., представляващо поземлен имот №*** по плана на ** подрайон на гр. Варна.

От съдържанието на сключения между И. Н. и Е. Х. предварителен договор /л. 13-14/ става ясно, че ответницата се е задължила да прехвърли гореописания недвижим имот на ищеца в нотариална форма в срок от 5 работни дни след издаването на схема от АГКК. В чл. 4 от договора е посочена уговорената между страните продажна цена в размер на 6000 евро, като изрично в чл. 5 е вписано, че същата е заплатена напълно и в брой в деня на подписване на договора.

Видно от Нотариален акт № ***, том **, рег. № ****, дело №****/**** г. на помощник нотариус К.З. при нотариус К. П., рег.№ *** на НК /л. 15/, на 23.10.2020 г. между И. Н. и С. С. в сключен договор за покупко-продажба на процесния гараж.

Към писмените доказателства по делото са приобщени сведения, дадено от Е. Х. по пр. пр. № ****/2022 г. на ВРП, ведно с приложения пълномощно, декларация по чл. 25, ал. 7 ЗННД и декларация по чл. 264, ал. 1 ДОПК /л. 131-141/. В депозираното сведение ищецът е заявил, че е сключил предварителен договор за покупко-продажба на процесния недвижим имот с И. Н., по който е заплатил сума в размер на 6000 евро. Признава, че при подписването му ответницата му предоставила и пълномощно, съгласно съдържанието на което същият може да продаде имота, в т. ч. и като договаря сам със себе си. Тъй като след сключване на предварителния договор не могъл да се свърже с И.,

не изповядали сделката в нотариална форма, но предвид предоставеното пълномощно приел, че може да ползва гаража за свои нужди. Преценил да не завежда дело, тъй като имал ключове за гаража и можел да го ползва, а и бил заплатил уговорената с ответницата цена.

От представеното от ищите удостоверение за сключен граждански брак от 25.02.2002 г. /л. 17/, се потвърждава, че същите са съпрузи от 22.03.1987 г.

Представеният с отговора на исковата молба от И. Н. договор за наем от 11.02.2010 г. не следва да бъде обсъждан, доколкото в рамките на открито производство по чл. 193 ГПК е установена неговата неистинност и на основание чл. 194, ал. 2 ГПК същият е изключен от доказателствата по делото.

От показанията на разпитаните по делото свидетели, преценени съобразно разпоредбата на чл. 172 ГПК, се изясняват следните обстоятелства:

Св. С. Г. К. заявява, че има гараж в съседство с процесния. Същият излага, че му е известно, че ответницата е предоставила гаража си на ищеца Х. за ползване. Посочва, че е виждал ищеца в гаража и когато го запитал какво прави там, той отговорил, че го е купил. Заявява, че е виждал неколккратно него и сина му да ползват гаража, като веднъж му дали 5 лева за разходите за общите части на сградата, които той предал на домоуправителя. Св. К. излага, че през лятото на 2019 г. срещнал И. Н. и съпруга ѝ, които му споделили, че имат намерение да продават гаража. В началото на 2020 г. видял в гаража ответницата Н. с някакво момиче. Н. отворила гаража и направили снимки, като обяснила на свидетеля, че момичето е от фирма, която ще се погрижи за продажбата на гаража. През лятото на същата година отново срещнал Н., този път придружавана от ответника С., когото тя му представила като бъдещия купувач на гаража. Впоследствие С. ремонтирал гаража и започнал да го ползва. Свидетелят сочи, че когато срещнал двамата ответници пред гаража, И. Н. отворила вратата и му направило впечатление, че отвътре идва силна миризма. Видял, че в гаража имало стар мотор, строителни материали и чували, които били пълни с дрехи, от които именно идвала неприятната миризма.

Показанията на св. К. следва да бъдат кредитирани в пълнота, доколкото той не е пряко или косвено заинтересован от изхода на спора – от всички свидетели той е единственият, който не се намира в родствени или други близки отношения със страните. Същевременно, като собственик на гараж в съседство с процесния, той има преки впечатления относно начина, по който имотът е ползван. Действително в показанията му се констатира известни разминавания, които самият той обяснява с възрастта си, но тези разминавания не повлияват на цялостната достоверност на изложеното от него.

От показанията на св. Гюлейдин Исмаил Кезим става ясно, че двамата с Е. Х. са работили заедно като строителни работници от 2010 г. Същият излага, че в началото на 2010 г. придружил ищеца при сключването на предварителен договор за покупко-продажба на гараж, находящ се в сграда в

„****“, на обръщача. Сочи, че не е присъствал при подписването на договора, а само закарал Х. до офиса на нотариуса, но впоследствие видял договора и заедно с ищеца взели ключовете за гаража и отишли да го огледат. На място ищецът отключил портата, водеща към гаражите в сградата, както и самия гараж. Свидетелят уточнява, че като се влезе от входа, има разположени гаражи от двете страни, като ползваният от ищеца гараж е предпоследният отляво. Св. К. заявява, че в гаража Х. съхранявал строителни материали, машини, както и мотора си. Имота закупил именно с цел да го ползва като склад. Сочи, че Х. посещавал гаража поне веднъж седмично, самият той също ходел да взема инструменти и материали от там, като ищецът му предоставял ключовете. Посочва, че при посещенията на гаража са срещали съседни, но никой не е искал обяснение от тях във връзка с ползването му. Излага, че никога не е виждал други лица да влизат в гаража или да съхраняват вещи в него. Св. К. заявява, че от Х. научил, че не може да се свърже със собственичката на гаража. Самият той предоставял на ищеца телефона си, за да ѝ се обади, тъй като на него не отговаряла. Сочи, че с Х. последно посетили гаража към края на 2019 г. или началото на 2020 г., за да вземат някакъв мотор. През есента на 2020 г. научил от ищеца, че някой е сменил патрона и няма достъп до гаража.

Съгласно показанията на свидетеля А. С.А., който също е работил заедно с Е. Х., около 2010 г. последният си купил гараж на „****“, до обръщача, който ползвал, за да съхранява инструменти и машини за строителни дейности. Св. А. посочва, че до около 2015 г. лично е посещавал гаража, за да взема от него строителни материали и машини. При тези посещения винаги били двамата с ищеца, тъй като самият той нямал ключове от гаража. Срещали са други хора, но никой не им е правил забележка, че ползват гаража. Заявява, че не е виждал други хора освен Х. да влизат в гаража. Излага, че за да се стигне до гаража, се преминава през външен портал, след което – през входна врата, водеща към гаражите в сградата. Сочи, че гаражът на ищеца се намира отляво.

Показанията на свидетелите К. и А. също следва да бъдат ценени като достоверни, доколкото същите са логични, вътрешно непротиворечиви и кореспондират както помежду си, така и с показанията на св. К. и свидетелите В. и Н. /досежно местонахождението на гаража и обстоятелството, че ищецът Х. го е ползвал като склад/. Както Г. К., така и А. А. възпроизвеждат пред съда обстоятелства, относно които имат лични и непосредствени впечатления.

Свидетелят С. Н. В., който живее на семейни начала с ответницата И. Н., посочва, че е виждал Е. Х. на „****“ и не го познава лично. Знае, че ответницата му е продала гаража си. Пояснява, че го е срещал пред сградата, където се намира гаражът, но никога сам, а само когато се е срещал с Н.. Самият той не е присъствал на разговорите между тях и не може да възпроизведе съдържанието им, тъй като винаги седял в колата. От И. Н. знае, че ищецът е унищожил сключени между тях договори. Заявява, че ответницата имала ключ за гаража, като потвърждава, че Х. съхранявал в него свои вещи – катастрофирал мотор, чували с дрехи, винтове за гипс-картон, пана от камъчета. Посочените вещи видял лично, тъй като преди около 2

години И. Н. го помолила да ги премести от гаража, за да може „да си влезе във владение“. Сочи, че е посещавал гаража и преди това, като той бил в неподдържано състояние – имало влага и паяжини, нямало ток и било разхвърляно. Св. В. излага, че достъпът до гаража се осъществява през голям централен вход за автомобили, като гаражът се намира вляво и след него има още един.

Показанията на св. В. в преобладаващата си част възпроизвеждат твърдения на ответницата Н., като самият той признава, че не е присъствал лично на разговорите между нея и ищеца. Неговите лични и непосредствени впечатления са единствено относно обстоятелствата, свързани с разчистването на гаража от вещите на Х., поради което и следва да им бъде дадена вяра само в тази част.

Свидетелката Г. Н. а Н., излага, че с И. Н. са приятелки от 1982 г., а впоследствие станали и колежки. Заявява, че същата сключила с ищеца Х. предварителен договор за покупко-продажба на гараж, като тя лично е присъствала на подписването му. Потвърждава, че при сключването му ищецът заплатил сума в размер на 6000 евро на ответницата. Впоследствие от ответницата научила, че същата е сключила с ищеца и договори за заем и наем. Излага, че присъствала на унищожаването на тези договори от Х. – Н. се срещнала с него по повод неуредените им финансови взаимоотношения и между тях възникнал спор, като той в яда си скъсал договорите. Самата тя сочи, че е възприела лично съдържанието на унищожените договори преди срещата между Н. и Х.. Сочи, че е присъствала на плащания от страна на Х. за наем на имота. Заявява, че И. Н. винаги е разполагала с ключ от гаража и периодически проверявала състоянието му. Самата тя го е посещавала заедно с ответницата и е виждала, че там се съхраняват дрехи и някакъв мотор. Сочи, че там, където е разположен гаражът има две редици с гаражи, като въпросният се намира отляво на входа и трети или четвърти, като след него има не повече от два други гаража. Заявява, че през 2016 г. Н. сменила ключалката на гаража, изнесла вещите на Х. от него и започнала да го предлага за продажба. При смяната на ключалката гаражът изглеждал неподдържан.

Настоящият съдебен състав не кредитира показанията на тази свидетелка – в тях са налице множество вътрешни противоречия – веднъж сочи, че научила от И. Н. за сключените с ищеца договори за наем и заем, а после заявява, че лично е присъствала на разговорите между Н. и Х. по този повод. Наред с изложеното те противоречат не само на показанията на свидетелите на ищцовата страна, но и на тези на ангажирания от ответницата Н. св. В. Св. Н. твърди, че Н. изнесла от гаража вещите на Х. и сменила ключалката през 2016 г. Св. В., който сочи, че лично е опразнил гаража от складираните в него вещи, от друга страна, заявява, че това се е случило преди около 2 години, т.е. през 2020 г., когато и св. К. твърди, че разбрал за смяната на ключалката. Нещо повече, св. Н. е категорична, че между страните е сключен договор за наем, че лично е възприела съдържанието на такъв договор и е присъствала при заплащането на наем от страна на Х., а по делото категорично е установено, че договорът за наем, на който ответницата Н. се

позовава и представя, е неистински.

Въз основа на така установената фактическа обстановка съдът достигна до следните правни изводи:

По иска с правно основание чл. 124 ГПК:

Съгласно задължителното тълкуване, възприето с т. 3б от ТР № 4/14.03.2016 г, по т. д. № 4/2014 г. на ВКС, ОСГК е налице правен интерес от предявяване на иск за собственост срещу лице, което се е разпоредило със спорния имот преди завеждането на исковата молба, какъвто именно е процесният случай. В мотивите на тълкувателното решение се приема, че действителният собственик има правен интерес да установи правото си на собственост не само срещу приобретателя, но и срещу праводателя, „който чрез правните си действия /изявена воля за прехвърляне на неособствения имот/ фактически е оспорил правото на собственост на действителния собственик. Насочвайки иска както срещу приобретателя на вещта, така и срещу праводателя му, ищецът ще си осигури максимална по обем защита, тъй като постановеното решение ще формира сила на пресъдено нещо по отношение и на двамата ответници, които са засегнали правото му на собственост.“

За да бъде уважен така предявеният иск, ищите следва при условията на пълно и главно доказване да установят, че са придобили собствеността върху процесния имот по силата на изтекла в тяхна полза придобивна давност, т.е. че същите са упражнявали фактическа власт върху имота с намерение за своене в продължение на 10 години, считано от 10.02.2010 г.

По делото не е спорно обстоятелството, че Е. Х. е ползвал процесния гараж след сключването на предварителния договор с ответницата И. Н.. Спорът е съсредоточен върху основанието, въз основа на което същият е упражнявал фактическа власт върху имота. От събраните по делото доказателства не се потвърждават доводите на ответната страна, а именно – че между Х. и Н. е сключен договор за наем, в изпълнение на който ответницата е предоставила имота за ползване на ищеца. Както по-горе бе изложеното, представеният по делото договор за наем е изключен от доказателствата като неавтентичен, т.е. липсват писмени доказателства в тази насока. В подкрепа на твърдението, че такъв договор е съществувал, но впоследствие е бил унищожен са единствено показанията на свидетелите В. /който знае за това от И. Н./ и Н. /чиито показания съдът не кредитира по изложените по-горе съображения/. Същевременно, от изложеното от останалите свидетели става ясно, че ищецът Х. се е възприемал и афиширал като собственик на гаража – пред св. К. той е заявявал, че го е купил. Че Х. е ползвал гаража като собственик, потвърждават и свидетелите Кезим и А.

Обстоятелството, че макар да е разполагал с пълномощно за извършване на разпоредителни действия с гаража ищецът не е предприел действия по сключване на окончателен договор в нотариална форма, не изключва възможността той да упражнява владение върху него – тъкмо напротив, от обясненията му, дадени пред служител на МВР, става ясно, че именно заради

пълномощното, с което е разполагал, той е приел, че може свободно да ползва имота като свой.

Недоказани останаха и твърденията на ответницата Н., че действието на предварителния договор е било обусловено от сключен между нея и Е. Х. договор за заем /какъвто единствено свидетелката Н. заявява, че е виждала/. За съществуването на такъв договор св. В. знае от ответницата, като самия той нито го е виждал, нито е присъствал на твърдяното му унищожаване от ищеца.

Безспорно по делото се установява и началният момент, от който Е. Х. е установил фактическа власт върху имота. От показанията на св. К., който е придружавал ищеца в деня на сключване на договора, става ясно, че И. Н. е предала на Е. Х. владението върху гаража непосредствено след сключване на предварителния договор помежду им – още в същия ден Х. получил ключовете за гаража. От събраните по делото гласни доказателства става ясно, че от този момент нататък именно Е. Х. е упражнявал фактическа власт върху имота до смяната на ключалката през 2020 г. В тази насока показанията на свидетелите К. и А. са еднопосочни – и двамата заявяват, че ищецът е ползвал гаража като склад за строителни материали и е държал в него мотора си. Тези показания кореспондират и с изложеното от св. К., който е виждал Х. и сина му в гаража. Обстоятелството, че и през 2020 г. там е имало вещи на ищците се потвърждава от всички разпитани по делото свидетели. Индиция, че в периода от 10.02.2010 до 2020 г. именно ищецът е упражнявал фактическа власт върху процесния имот се съдържа в показанията на св. Василев, който заявява, че И. Н. го помолила да ѝ съдейства за опразването на гаража от вещите на Х., за да може „да си влезе във владение“.

Действително от показанията на свидетелите К. и В. става ясно, че при изнасянето на вещите на Х. от гаража същият е бил в неподдържано състояние – влажен и мръсен. Посоченото обаче е обяснимо с оглед предназначението на имота. Касае се за гараж, ползван за съхранение на строителни материали и непотребни вещи.

Обстоятелството, че в този период очевидно и И. Н. е разполагала с ключове за имота, не се отразява на извода, че владението на Е. Х. е било несмущавано. От събраните доказателства става ясно, че макар Н. да е имала достъп до имота, същата не го е ползвала в този период. Настоящият съдебен състав приема, че тя е прекъснала владението на Х. едва със смяната на ключалката, тъй като с тези си действия тя категорично е демонстрирала, че третира имота като свой. От съвкупния анализ на събраните по делото доказателства се установява, че това се е случило през есента на 2020 г. В тази насока са показанията на св. К., който посочва, че последно посетил гаража в края на 2019 г. или началото на 2020 г., а през есента Е. Х. му споделил, че ключалката е сменена. Св. В. също сочи, че смяната на ключалката се е случила преди около 2 години – т.е. през 2020 г.

Предвид изложеното по делото безспорно се установява, че Е. Х. е владял процесния имот за 10-годишен период, считано от 10.02.2010 г. Този извод не може да бъде опроверган дори да бъдат споделени доводите на

ответниците, изложени в представените писмени защиты, а именно – че от показанията на св. К. се установява, че смяната на ключалката се е състояла „преди пандемията“. Общеизвестно е, че първите случаи на заразени с Ковид-19 в България бяха констатирани през м. март 2020 г., като на 13.03.2020 г. в страната бе обявено извънредно положение. Т.е. периодът „преди пандемията“ се отнася до първите месеци на 2020 г., а 10-годишната давност е изтекла на 10.02.2020 г.

Доколкото фактическата власт върху имота е установена и упражнявана от Е. Х. по време на брака му с Н. Х., ищците са придобили имота в режим на съпружеска имуществена общност.

Така, към 23.10.2020 г., когато И. Н. и С. С. са сключили договора за покупко-продажба на гаража, Н. вече не е била собственик на същия и сделката не е могла да породи вещно-транслативния си ефект.

Поради горните съображения предявеният положителен установителен иск за собственост следва да бъде уважен.

По иска с правно основание чл. 108 ЗС:

Основателността на предявения иск с правно основание чл. 108 ЗС е обусловена от наличието на следните материалноправни предпоставки: 1) ищците да са собственици на процесния недвижим имот; 2) ответникът да упражнява фактическа власт върху имота.

Предвид извода за основателност на установителния иск за собственост на ищците несъмнено е налице първата от посочените предпоставки, а досежно съществуването на втората не е налице спор между страните. Фактът на упражняваната от ответника С. фактическа власт върху имота е отделен като безспорен и ненуждаещ се от доказване между страните. В случая не се установява фактическата му власт да почива на валидно правно основание, доколкото както по-горе бе изложено, към датата на сключване на договора за покупко-продажба с И. Н. последната не е могла да се разпорежи с процесния имот, доколкото вече е била изгубила правото на собственост върху него.

При наличието на горните материалноправни предпоставки, искът по чл. 108 ЗС също следва да бъде уважен като основателен и доказан.

Предвид извода за основателност на главните иски, предявеният в условията на евентуалност иск по чл. 55, ал. 1 ЗЗД не следва да бъде разглеждан.

По разноските:

При този изход на делото и съобразно изричното искане на ищците на същите следва да бъдат присъдени извършените по съдебно-деловодни разноски. По делото са представени доказателства за действително извършени разноски, както следва: държавна такса в размер на 699.36 лева /от която по 114.98 лева по двата вещни иска и 469.40 лева – по облигационния/,

държавни такси за издаване на съдебни удостоверения – 10 лева, за издаване на заверени преписи – 20 лева и за вписване на исковата молба – 14.40 лева и депозит за съдебно-графологична експертиза – 300 лева. Всеки от двамата ищци е заплатил и адвокатско възнаграждение на процесуалния си представител в размер от по 1500 лева. Доколкото в договорите за правна защита и съдействие не е диференциран размерът на възнаграждението за всеки от предявените искове поотделно, следва да се приеме, че уговорените възнаграждения по отделните искове са в равен размер – по 500 лева по всеки от тях.

От така извършените разноси в тежест на ответницата И. Н. следва да бъдат възложени изцяло разноските за заплатена държавна такса и адвокатско възнаграждение по предявените срещу нея два иска – в размер на 2584.38 лева, депозит за съдебно-графологична експертиза в размер на 300 лева /доколкото същата е допусната във връзка с оспорването на представен от нея документ/, както и половината от останалите описани разноси в размер на 22.20 лева. В тежест на ответника С. С. следва да бъдат възложени разноси в размер на 114.98 лева – държавна такса по предявения иск по чл. 108 ЗС, 1000 лева – адвокатско възнаграждение, както и половината от разноските за издаване на съдебни удостоверения, заверени преписи от документи и вписване на исковата молба, т.е. сума в размер на 22.20 лева.

Воден от горното, съдът

РЕШИ:

ПРИЕМА ЗА УСТАНОВЕНО по отношение на И. И. Н., ЕГН *****, от гр. **** № **, ет. *, ап. **, че Е. Х. Х., ЕГН *****, и Н. Х. Х., ЕГН *****, и двамата от гр. ****, са собственици на самостоятелен обект в сграда с идентификатор *****4 по КККР на гр. Варна, общ. Варна, област Варна, одобрени със Заповед РД-18-92/14.10.2008 г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на КККР, засягащо самостоятелния обект е със Заповед 18-10044/21.10.2020 г. на Началника на СГКК-Варна, с адрес на имота: гр. *****, гараж *, който се намира на етаж -* в сграда с идентификатор *****1, с предназначение: жилищна сграда – еднофамилна, разположена в поземлен имот с идентификатор ***** предназначение на самостоятелния обект: гараж в сграда, брой нива на обекта: 1, посочена в документа площ: 19.01 кв.м., ведно с 8.7579 % идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху поземления имот, съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж - няма, под обекта - няма, над обекта - *****1.15 и *****1.14, **на основание чл. 124 ГПК.**

ПРИЕМА ЗА УСТАНОВЕНО по отношение на С. Л. С., ЕГН *****, от гр. **, ул. „****“, че Е. Х. Х., ЕГН *****, и Н. Х. Х., ЕГН *****, и двамата от гр. **** собственици на самостоятелен обект в сграда с идентификатор *****4 по КККР на гр. Варна, общ.

Варна, област Варна, одобрени със Заповед РД-18-92/14.10.2008 г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на КККР, засягащо самостоятелния обект е със Заповед 18-10044/21.10.2020 г. на Началника на СГКК-Варна, с адрес на имота: гр. *****, гараж *, който се намира на етаж -* в сграда с идентификатор *****1, с предназначение: жилищна сграда – еднофамилна, разположена в поземлен имот с идентификатор ***** предназначение на самостоятелния обект: гараж в сграда, брой нива на обекта: 1, посочена в документа площ: 19.01 кв.м., ведно с 8.7579 % идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху поземления имот, съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж - няма, под обекта - няма, над обекта - *****1.15 и *****1.14, **И ОСЪЖДА С. Л. С., ЕГН *******, да предаде на Е. Х. Х., ЕГН *****, и Н. Х. Х., ЕГН *****, **владението върху гореописания недвижим имот, на основание чл. 108 ЗС.**

ОСЪЖДА И. И. Н., ЕГН *****, от гр. ***** № *****, **ДА ЗАПЛАТИ** на Е. Х. Х., ЕГН *****, и Н. Х. Х., ЕГН *****, и двамата от гр. *****, **СУМАТА ОТ 2906.58 лева /две хиляди деветстотин и шест лева и петдесет и осем стотинки/**, представляваща разноски в първоинстанционното производство, на основание чл. 78, ал. 1 ГПК.

ОСЪЖДА С. Л. С., ЕГН *****, от гр. *****, **ДА ЗАПЛАТИ** на Е. Х. Х., ЕГН *****, и Н. Х. Х., ЕГН *****, и двамата от гр. *****, **СУМАТА ОТ 1137.18 лева /хиляда сто тридесет и седем лева и осемнадесет стотинки/**, представляваща разноски в първоинстанционното производство, на основание чл. 78, ал. 1 ГПК.

Решението подлежи на обжалване пред Варненски окръжен съд в двуседмичен срок от съобщаването му.

Съдия при Районен съд – Варна: _____