

# РЕШЕНИЕ

№ 91

гр. , 19.04.2024 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**РАЙОНЕН СЪД – ГОЦЕ ДЕЛЧЕВ** в публично заседание на двадесет и първи март през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: Валентин Б. Божинов

при участието на секретаря Борислава Г. Тункова  
като разгледа докладваното от Валентин Б. Божинов Гражданско дело №  
20221220100537 по описа за 2022 година

и за да се произнесе взе в предвид следното:

Производството по делото е образувано по подадена искова молба от К. А. Р., ЕГН \*\*\*\*\* против А. К. Р., ЕГН \*\*\*\*\* и В. А. Р., ЕГН \*\*\*\*\* , тримата от гр.Х., ул.П. Б. № 29, област Бл..Иска се да се признае за установено, че К. А. Р. е носител на пожизнено ограничено вещно право на ползване върху следните недвижими имоти: 1. 1/2 идеална част от УПИ VII, имот с пл. № 617 в кв. 31 по плана на град Хаджидимово, одобрен със заповед № 70/03.06.1990 година на Кмета на общинаХаджидимово, с площ за целия УПИ 579,0 кв.м. при съседни за същия: от североизток УГ1И У111-616, от северозапад УПИ XIV, от югоизток улица и от югозапад УПИ У1-618; 2. Самостоятелно обособеното жилище със застроена площ 80,0 кв.м., находящо се първия етаж от построената в описания УПИ двуетажна масивна жилищна сграда със застроена площ 88,0 кв.м., ведно с 1/2 ид.ч. от общите части на сградата; 3. 1/2 ид.ч. от построената в описания УПИ масивна сграда със застроена площ 35,0 кв.м., съгласно договор за доброволна делба на съсобствен недвижим имот от 17.01.2019 година, рег. №281, том I, акт № 17/2019 година по описа на нотариус Ал. Х., вписан с вх.рег. № 73/17.01.2019 година, акт № 8, том I по описа на Служба по вписванията - Гоце Делчев,

както и да бъдат осъдени ответниците А. К. Р. с ЕГН \*\*\*\*\* и В. А. Р. с ЕГН \*\*\*\*\* и двамата от град Х., община Х., област Бл., улица „П. Б. № 29, да му предадат владението върху същите имоти.Претендират се и сторените по делото разноски.

Твърди се от ищеца, че ответниците са собственици на ½ ид.част от посочените в ИМ недвижими имоти и че по силата на договор за доброволна делба първия ответник и Г. К. Р. – приобретател на другата част от поземления имот, са учредили и запазили в полза на ищеца пожизнено и безвъзмездно право на ползване върху целия имот, предмет на делбата.Също така твърди, че ответниците ползват към настоящия момент както поземления имот и масивната сграда с площ 35,0 кв.м., така и изцяло ползват първия етаж от жилищната сграда, като същевременно изцяло са го лишили от правото му да ползва същите. Че многократно е гонен от тях дори от имота, поставен в дял на другия съделител - Г. Р.. Че желае да ползва имотите и да упражнява учреденото му вещно право. Че ответниците от своя страна нямат право да му ограничават същото, респ. да го лишават от ползването на имотите, поети в дял в режим на СИО, по цитирания договор за доброволна делба. Че той е носител на вещно право на ползване върху процесиите имоти и е възпрепятстван от собствениците да упражнявам своето вещно право. Че не е допускан до имотите, не може да ги ползва съобразно предназначението им.Че ответниците нямат основание за това препятстване и лишаването му от възможността да упражнява пожизнено признатото му право на ползване по отношение на процесиите имоти. Че с реалното ползване на имотите от страна на ответниците, недопускането му от тяхна страна в имотите и тормоза и скандалите, които А. Р. системно му налага, ответниците отричат учреденото в негова полза вещно право върху тях и го лишават от правото му да ползва същите. Че поканил ответниците да му предадат ползването върху процесиите имоти, но това не било сторено в предоставения им от него срок, нито след това и до настоящия момент.

Ответниците твърдят, че липсва валидно учредено или запазено пожизнено ограничено вещно право на ползване върху претендираните имоти и че не са възпрепятствали правото на ползване на ищеца.Правят възражение за нищожност поради сключена без съгласието на всички съсобственици и без да е спазена законовата форма за учредяването на ограниченото вещно право на т.ІІІ от Договора за доброволна делба.Също така твърдят, че владеят имота

на валидно правно основание. Че първия ответник не се е лишавал от правото на владение на наследената от него 1/8 ид. част от имотите нито с Договора за доброволна делба, нито с изричка клауза в която да е дал съгласие че няма да владее до смъртта на баща си собствените си имоти. Както и че за собствеността на останалите 7/8 ид. части, които е придобил по възмезден начин също не е изразявал никъде съгласие, че се лишава от правото си на владение докато ищецът е жив. Както и, че са неверни твърденията на ищеца, че е лишен да владее имотите.

Правната квалификация на предявеният иск е по чл. 108 от ЗС във вр. с чл. 111 и чл. 56 от ЗС.

Правна квалификация на възраженията на ответниците – чл. 26, ал. 2, пр. 2 и пр. 3 от ЗЗД във вр. с чл. 18 от ЗЗД.

Във фактическо отношение от представените по делото писмени и гласни доказателства се установиха следните релевантни за спора факти:

Не се спори между страните по делото, че ищецът е баща на първия ответник и свекър на втория ответник. Също така не се спори, че преди сключване на договор за доброволна делба първия ответник е бил собственик на основание наследство от майка си Елена Р. на 1/8 ид. част от процесните имоти, Както и че по силата Договор за доброволна делба на съсобствен недвижим имот от 17.01.2019 г., с нотариална заверка от същата дата, след уравниване на дяловете, процесните имоти са били поделени според желанието на съделителите.

В договора за доброволна делба е записано изрично, че съделителите запазват в полза на съделителя К. А. Р. пожизнено и безвъзмездно право на ползване върху целия имот, предмет на делба.

По делото са събрани гласни и писмени доказателства.

Разпитани са свидетелите Кр. П. К. Анг., М. П., Ел. К.-Г., А. Р., М. Ч., Н. К., Г. Р. и К. Р.. Свидетеля П. живее на семейни начала с Г. Р., който е син на ищеца и брат на първия ответник. Живее с Г. Р. на втория етаж на процесната къща, а ответниците на първия етаж, на който етаж живее и ищецът. Според нея отношенията на страните са влошени и че това е станало на следващата година след сключването на договора за доброволна делба, когато според нея първия ответник започнал да строи гараж в градината, без разрешението на баща си и на брат си. Че ищеца и първия ответник се скарали за това в

градината и че била подедена до общината жалба за незаконно строителство. Че по отношение на нея е било упражнено насилие от първия ответник, след което такова е било упражнено и върху ищеца, като А. бутнал К. на стената и че оттогава ищеца не разговаря с ответниците. Че и К. не иска да живее на първия етаж и че отношенията му с втория ответник са влошени. Че градината се ползва наполовина – половината от нея и ищеца, а другата половина от ответниците. Свидетеля Анг. е приятелна на свидетеля П. Твърди, че знае за скандал в къщата на страните заради гаража в двора, след което отношенията в тази къща се влошили. Знае за посещения на полиция в къщата на страните във връзка с възникнали скандали. Според нея ищеца не е в добро здравословно състояние, че след скандалите се сринал психически и че има затруднение в движенията. Знае, че градината и стопанската постройка се ползват от всички. Свидетеля П. също твърди за влошаване на отношенията между страните след като първия ответник е построил гаража. Твърди, че от съсед на страните е научил, че първия ответник е пребил сестра му Кр. и ищеца по делото. Твърди, че здравословното състояние на ищеца не е добро, че има подагра и затруднение с движението и че се движи с бастун. Твърди, че градината е заградена наполовина, като половината се ползва от сестра му. Свидетеля Ч. е дъщеря на ищеца и сестра на първия ответник. Твърди, че близо 20 години етажите се ползват по един начин, като брат й А. е на първия, а брат й Г. на втория етаж, както и че двата етажа са ремонтирани. Че най-напред родителите й живели на първия етаж, а след това по тяхно желание на втория етаж. Твърди, че взаимоотношенията към момента между страните по делото не са добри. Че са имали недоразумения за изградения гараж. Твърди, че « ... Имало спор за преместването на едни на единия други на другия етаж, но не съм била свидетел да кажа какъв е спора ... ». Твърди, че отношенията между двамата й братя не са добри. Според нея последните три месеца не е посещавала процесната къща, като според нея баща й е възрастен човек и има здравословни проблеми, има проблеми със ставите и че сигурно му е трудно да се качва по стълбите. Че последните две години брат й А. не полага грижи за баща им. Свидетеля А. Р. е първи братовчед на първия ответник. Не му е известно първия ответник да е забранявал на чичо му да ползва имота. Свидетеля К. е брат на покойната съпруга на ищеца по делото. Според него първия ответник живее на долния етаж от около 20 години. Твърди, че

ищецът със съпругата си първоначално живяли на първия етаж, а след това на втория. Според него щом като ищецат носи бастун, значи има затруднение. Свидетеля К.-Г. е дъщеря на ответниците. Твърди, че през 2003 година с родителите си слезли да живеят от втория на първия етаж, тъй като баба ѝ и дядо ѝ казали, че първия етаж ще е на баща ѝ. Че конфликтите започнали през 2019 г., когато се изградил гаража. Че в последно време страните не се разбират, като според нея дядо ѝ иска да изгони родителите ѝ от етаж и че е казвал, че ще го заключи и ще ги изгони. Както и че ако се налага на дядо ѝ, никой не му е отказал да идва на етаж. Твърди, че баща ѝ не е удрял дядо ѝ и че дядо ѝ е ударил майка, а също, че дядо ѝ е спирал тока на първия етаж, както и че от тогава страните не са в добри отношения. Че ищеца лично е разделил градината и е сложил мрежа. Че през 2022 г. ищеца е заплашвал нея и майка ѝ и че ще ги набие, поради което н тя се е обадила на полицията. Свидетеля Г. Р. е син на ищеца и брат на първия ответник. Навежда твърдения за инцидент на 04.01.2024 г., когато брат му според него е разтоварил дърва пред дома им, при което са затворили входа, през който минават всички за къщата. Че при това е станала разправия, при което е била извикана полиция. Свидетеля К. Р. е близък родственик на страните и той с микробус е превозил дървата на първия ищец, за които навежда твърдения предходния свидетел. Че дървата били разтоварени до входа. При разтоварването на дървата от втория бус според този свидетел, Г. Р. казал, че дървата от втория бус му пречат да минава. Че не е чул никакви заплахи от двамата братя.

По делото са представени преписки от РУ на МВР Гоце Делчев по подадени жалби и сигнали, съдържанието на които преписки установяват влошени отношения между страните по делото, както и между ответниците и другия син н ищеца и неговата съжителката.

Приложена е и Нотариална покана от ищеца до двамата ответници от 18.05.2022 г. да се явят на третия работен ден от получаване на поканата в 15.00 ч. в кантората на нотариус Бумбарова и да му предадат ползването на процесните ид. части от имотите. А в случай, че не сторят това, ги кани да му плащат обезщетение за лишаването му като ползвател от ползването на тези ид. части в размер на общо 300 лева месечно, считано от получаване на поканата, до предаване на ползването върху посочените ид. части от имотите. Поканите на ответниците по делото са връчени с разписки на

30.05.2022 г. От изготвения и приложен Консативен протокол от нотариус Б. от 02.06.2022 г. е видно, че с К. А. Р. са изчакали до 15.40 часа, но А. и В. Р.и, или упълномощено от тях лице не са се явили в нотариалната кантора.

От своя страна А. и В. Р. с нотариална покана от 03.06.2022 г. на нотариус Б. до К. А. Р. го уведомяват, че поради изключително краткия срок и поради това, че и двамата са работещи не са могли да се явят на датата определена с отправената до тях нотариална покана. Както и че го уведомяват, че няма пречка или спънка от тяхна страна да дойде и да живее на първия етаж. Видно от приложената разписка, тази нотариална покана е връчена на К. Р. на 08.06.2022 г.

При така установената фактическа обстановка, съдът намира следното от правна страна:

Предявен е ревандикационен иск по чл. 108 от ЗС и уважаването му е обусловено от доказването на три кумулативни предпоставки. Според съда от събраните в хода на производството по делото се установява безспорно, че ищецът е притежател на вещното право на ползване върху описаните в исковата молба недвижими имоти. Това се установява от приложения и цитиран по-горе Договор за доброволна делба вх. рег. № 73/17.01.2019, акт № 8, том I по описа на Служба по вписванията - Гоце Делчев. Изрично е записано в договора, че съделителите запазват в полза на съделителя К. А. Р. пожизнено и безвъзмездно право на ползване върху целия недвижим имот, предмет на делбата. Установява се също така, че ответниците владеят жилището на първия етаж на къщата и 1/2 ид.ч. от УПИ и от построената в УПИ сграда с площ от 35 кв.м. По отношение на това дали ответниците ползват имотите на правно основание, следва да се има предвид обстоятелството, че ищецът К. Р. има право да ползва процесните имоти като осъществява фактическо владение върху тях, а собствениците на имотите не следва да се противопоставят на това негово право и да го ограничават, тъй като последните притежават единствено т.н. „гола собственост“ върху имота, като нямат право да препятстват правото на ищеца спокойно и безпрепятствено да упражнява правото си на ползване върху същите до края на живота му.

Съдът не намира за основателни възраженията на ответниците за нищожност на т. III от Договора за доброволна делба, поради сключена без

съгласието на всички съсобственици и без да е спазена законовата форма за учредяването на ограниченото вещно право. Следва да се има предвид обстоятелството, че в извършването на доброволната делба са участвали всички собственици на имотите, че всички съсобственици доброволно и с пълно съзнание са договорили и са се съгласили с всички клаузи на договора и са го подписали пред нотариуса, който е заверил подписите им по надлежния ред. Това безспорно касае и каузата от договора за запазване от К. Р. пожизнено и безвъзмездно право на ползване върху целия недвижим имот, предмет на делбата. И именно това е била волята на всички съделители. Следва да се има предвид, че съделителите, които безспорно към онзи момент са били в добри отношения, са имали възможност да ограничат до известна степен правото на ползване, конкретизирайки какви точно помещения от самостоятелните жилища на първия и втория етаж, както и какво точно от дворното място и другата постройка в УПИ да ползва К. Р., съобразявайки се и с това, че първия ответник и неговия брат са притежавали по наследство преди делбата съответните ид. части от тези имоти. Но такава конкретизация или някакви ограничения в ползването от страна на К. Р. не са били договорени и при това положение следва да се приеме, че такава е била автономната воля на съделителите, а именно К. Р. да запази пожизнено и безвъзмездно право на ползване на всички имоти. В случая няма как да се приеме, че е било необходимо и съгласието на втората ответница при договарянето на всички или на някои от клаузите на договора за делба. Такова съгласие от същата не е било необходимо, доколкото втората ответница не е придобивала право на собственост върху процесните имоти към момента на извършване на делбата, при твърдяна СИО. По отношение на възражението, че не е спазена формата на учреденото право на ползване, а именно нотариален акт, следва да се има предвид, че законът допуска облекчената форма по чл. 35 от ЗС за учредяване право на ползване, когато учредителите и лицата, в чиято полза се учредява правото на ползване са съсобственици на процесния имот, какъвто е и настоящия случай.

Твърди се от ответниците, че ищецът не е бил лишен от правото да ползва процесните имоти и че именно той е избрал да живее на втория, а не на първия жилищен етаж. Действително, преди години, докато е била още жива съпругата на ищеца, двамата по свое желание са заживяли на втория етаж от къщата, като на първия етаж са заживяли двамата

ответници. Отношенията между страните, както между тях и свидетелите Г. Р. и П. са били нормални до момента, в който първия ответник е построил гараж в дворното място, очевидно без съгласието на своите брат и баща. С течение на годините и здравословното състояние на ищеца се е влошавало, като от събраните по делото гласни доказателства и видно, че същия изпитва затруднения при предвижването си, което е наложило да използва и помощно средство като бастун. При това положение и по удобно за него вероятно би било да живее на първия етаж на къщата, като с оглед учреденото му право на ползване именно той е човекът, който във всеки един момент може да изяви желание да живее в това от двете самостоятелни жилища в къщата, в което пожелае. Съдът намира за безспорно установено по делото, че отношенията между страните по делото след 2019 година и до днес са трайно влошени, като са налични данни дори и за физически сблъсък между ищецът и първия ответник. По отношение на наведените твърдения от ответната страна, че в основата на конфликтите е свидетеля П., която живее на втория етаж от къщата, от анализа на събраните по делото доказателства може да се направи извод, че този свидетел действително е активен участник в многократните конфликти между лицата, живеещи в процесната къща. Но следва да се има предвид и това, че няма как да се приеме, че едно единствено лице е в състояние да предизвика такова ескалиране на напрежението между толкова близки хора. Важнов тази връзка е обстоятелството, че дълги години не са се търсили компромиси и се е подклаждало напрежение по всякакви поводи. Така например е извършвано прераждане на дворно място с ограда без съгласие за това от съсобствениците и ползвателя, изграждал се е гараж в съсобствено място също без да е налице такова съгласие, ползване на общи части от имотите по собствена преценка, затрудняване достъпа до жилищната сграда макар и временно и т.н. и т.н.

Ищецът по делото е бил в правото си да предяви претенции за ползване на имотите, за които му е било учредено пожизнено и безвъзмездно право на ползване във всеки един момент. Той е избрал да предяви такива претенции по отношение на имотите собственост на ищите именно с цитираната по-горе нотариална покана. Същата покана е била връчена на ответниците по надлежния ред, като те не са се явили на посоченото в поканата място и час, за което е бил изготвен констативен протокол. Съдът намира твърдението на ответниците, че не са се явили пред нотариуса поради краткото време от



получаване на поканата до определената дата и поради работни ангажименти, като неубедителен аргумент. Ако в действителност е била налице обективна пречка и за двамата ответници да се явят пред нотариуса, то са имали възможността да упълномощат свой процесуален представител, както и да уведомят нотариуса за такава невъзможност и да договорят друга, удобна и за тях дата, на която да се състои срещата пред нотариуса. От своя страна, с цитирана по-горе нотариална покана до ищеца, ответниците го уведомяват, че няма пречка или спънка от тяхна страна да дойде и да живее на първия етаж. В тази покана обаче липсва насрочена дата и час, в който страните да се срещнат при нотариус и да договорят условията какво точно да ползва ищецът от процесните имоти. Т.е. от една страна, двамата ответници не се явяват на конкретно определена от ищеца дата при нотариус за разговор при конкретно поставени условия, а от друга се изпраща насрещна нотариална покана, с която се вменява в тежест на ищеца да се свърже с ответниците, при вече трайно влошени отношения между страните по делото, което е станало и причина ищецът да търси контакт с ответниците в присъствието на длъжностно лице, а именно нотариус.

Предвид на изложеното, съдът намира предявения иск за основателен.

С оглед изхода на спора ответниците следва да заплатят на ищеца сторените от него разноски в настоящето производство, в общ размер на 2917.50 лева, съгласно представен списък за разноски.

Водим от гореизложеното, съдът

## **РЕШИ:**

ПРИЗНАВА за установено, че К. А. Р. ЕГН \*\*\*\*\*, от гр.Х., ул. „П. Б.” № 29, област Бл. е носител на пожизнено ограничено вещно право на ползване върху следните недвижими имоти: 1. 1/2 идеална част от УПИ VII, имот с пл. № 617 в кв. 31 по плана на град Х., одобрен със заповед № 70/03.06.1990 година на Кмета на община Хаджидимово, с площ за целия УПИ 579,0 кв.м. при съседни за същия: от североизток УГ1И У111-616, от северозапад УПИ XIV, от югоизток улица и от югозапад УПИ У1-618; 2. Самостоятелно обособеното жилище със застроена площ 80,0 кв.м., находящо се първия етаж от построената в описания УПИ двуетажна масивна жилищна

сграда със застроена площ 88,0 кв.м., ведно с 1/2 ид.ч. от общите части на сградата; 3. 1/2 ид.ч. от построената в описания УПИ масивна сграда със застроена площ 35,0 кв.м., съгласно договор за доброволна делба на съсобствен недвижим имот от 17.01.2019 година, рег. №281, том I, акт № 17/2019 година по описа на нотариус Ал. Х., вписан с вх.рег. № 73/17.01.2019 година, акт № 8, том I по описа на Служба по вписванията - Гоце Делчев.

ОСЪЖДА А. К. Р. с ЕГН \*\*\*\*\* и В. А. Р. с ЕГН \*\*\*\*\*,  
двамата от град Х., ул.“П. Б. № 29, община Х., област Бл., да предадат на К.  
А. Р. ЕГН \*\*\*\*\*, от гр.Х., ул. „П. Б.” № 29, област Бл. владението  
върху същите имоти.

ОСЪЖДА А. К. Р. с ЕГН \*\*\*\*\* и В. А. Р. с ЕГН \*\*\*\*\*,  
двамата от град Х., ул.“П.Б.” № 29, община Х., област Бл., да заплатят на К.  
А. Р. ЕГН \*\*\*\*\*, от гр.Х., ул. „П. Б.” № 29, област Бл. сторените по  
делото разноси в общ размер на 2917.50 лева.

Решението на съда може да се обжалва с въззивна жалба пред Окръжен  
съд гр.Благоевград в двуседмичен срок от съобщаването му на страните.

Съдия при Районен съд – Гоце Делчев: \_\_\_\_\_