

РЕШЕНИЕ

№ 336

гр. П., 17.10.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – П., I ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ, в публично заседание на единадесети октомври през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Минка П. Трънджиева

Членове: Венцислав Ст. Маратилев
Д.тър П. Бозаджиев

при участието на секретаря Виолета Сл. Боева
като разгледа докладваното от Минка П. Трънджиева Въззивно гражданско дело № 20235200500369 по описа за 2023 година

Производството е по чл.258 и следващите от Граждански процесуален кодекс.

С решение на Районен съд П. , постановено по гр.д.№ 20215220102084 по описа за 2021 година е **прието за установено** по отношение на „С. - 2021“ ЕООД, ЕИК *****, представлявано от Ж. Д., със седалище и адрес на управление: гр. П., ул. „Ч. В.“ №*, че И. Г. М., ЕГН *****, с адрес: гр. П., ул. „*-ти а.“ №* е собственик на 1/3 ид.ч., В. И. М., ЕГН *****, с адрес: гр. П., ул. „*-ти а.“ №* е собственик на 19/72 ид.ч. Г. И. М., ЕГН *****, с адрес: гр. П., ул. „*-ти а.“ №* е собственик 1/6 ид.ч., на следните недвижими имоти: самостоятелен обект в сграда с идентификатор ***** с площ от 40 кв.м. и самостоятелен обект в сграда с идентификатор ***** с площ от 40 кв.м., находящи се в поземлен имот с идентификатор ***** с площ от 62 кв.м., с административен адрес гр. П., ул. „О. И.“ №* и е **осъдено** дружеството „С. - 2021“ ЕООД, ЕИК *****, представлявано от Ж. Д., със седалище и адрес на управление: гр. П., ул. „Ч. В.“ №*, да **предаде** на И. Г. М., ЕГН *****, В. И. М., ЕГН *****, Г. И. М., ЕГН *****, всички с адрес: гр. П., ул. „*-ти а.“ №*, владението върху процесните недвижими имоти .

Прието е за установено по отношение на „С. - 2021“ ЕООД, ЕИК

*****, представлявано от Ж. Д., със седалище и адрес на управление: гр. П., ул. „Ч. В." №*, че А. И. М., ЕГН *****, с адрес: гр. П., ул. „*-ти а." №* е собственик на е собственик на 5/16 ид.ч, В. И. М., ЕГН *****, с адрес: гр. П., ул. „*-ти а." №* е собственик на 1/4 ид.ч. и Г. И. М., ЕГН *****, с адрес: гр. П., ул. „*-ти а." №* е собственик на 1/9 ид.ч., на следния недвижим имот: самостоятелен обект в сграда с идентификатор *****.***.***.***. - ниво 1 с площ от 34 кв.м. и ниво 2 с площ от 167 кв.м., находящи се в поземлен имот с идентификатор *****.***.*** с площ от 167 кв.м., с административен адрес гр. П., ул. „Т." №** и **е осъдено дружеството „С. - 2021“** ЕООД, ЕИК *****, представлявано от Ж. Д., със седалище и адрес на управление: гр. П., ул. „Ч. В." №*, **да предаде** на А. И. М., ЕГН *****, В. И. М., ЕГН *****, Г. И. М., ЕГН *****, всички с адрес: гр. П., ул. „*-ти а." №*, владението върху процесния недвижим имот: самостоятелен обект в сграда с идентификатор *****.***.***.***. - ниво 1 с площ от 34 кв.м. и ниво 2 с площ от 167 кв.м., находящи се в поземлен имот с идентификатор *****.***.*** с площ от 167 кв.м., с административен адрес гр. П., ул. „Т." №**, на основание чл.108 ЗС.

Присъдени са разноски.

В срок така постановеното решение е обжалвано от ДЖ. Д. ,като управител на дружеството "С. 2021" ЕООД ,чрез процесуалния му представител.

Счита ,че решението е неправилно, незаконосъобразно и необосновано и моли да бъде отменено и постановено друго , с което иска отхвърлен.

Първата съдебна инстанция не се съобразила с изложените в писмения отговор мотиви и изложените такива в съдебното заседание, както и със събраните по делото доказателства.

Напълно погрешен бил извода на първоинстанционния съд, че в случая договорът за наем от 05.01.2021 г. не може да се приеме за достоверен, т.е. че е подписан от посочените в него лица и съдът приел за доказано направеното от ищците оспорване и на основание чл.194, ал.3 ГПК го изключил ,като неистински документ от доказателствата по делото.

Съгласно чл.179 ал.2 от ГПК официално заверени преписи или извлечения от официални документи имат същата доказателствена сила, както и оригиналите. Нотариално завереният препис представлява нов удостоверителен официален документ, който може да се използва пред всички институции или лица и не приемайки процесния договор РС П. е допуснал съществено процесуално нарушение ,което е довело до едно

неправилно решение.

Първоинстанционния съд не взел предвид ,че отдаването на общия имот под наем за срок до три години е действие на обикновено управление (арг. от чл. 229, ал. 2 ЗЗД), което всеки съсобственик може да извършва самостоятелно и без съгласието на останалите съсобственици. В този случай възниква наемно правоотношение само между този съсобственик в качеството му на наемодател и наемателя. Останалите съсобственици нямат права срещу наемателя, който дължи плащане само на наемодателя.

В срок е постъпил писмен отговор от И. М., В. М., Г. М. и А. М..

Намират жалбата за допустима ,но неоснователна.

Правилен и законосъобразен бил изводът на съда, че представеният от ответника договор за наем от 05.01.2021 г. не може да се приеме за подписан от посочените в него лица(наемодатели).В съдебното заседание от 19.07.2022г. (явяващо се първо заседание с участието на ответника „С. 2021”ЕООД)ответниците оспорили истинността на договор за наем от 05.01.2021 г., в частта за подписите на наемодателите Б. В. и Б. Г., с твърдение, че тези подписи не са положени от тях. Този договор не бил с нотариална заверка на подписите, а е представен в нотариално заверен препис, който препис е извършен от нотариус на 23.06.2021г.

Направили още и възражение, че понеже договор за наем от 05.01.2021 г е неистински, то и последващият договор за наем от 01.08.2021г. , с който ДЖ. Д. е преотдал първите два посочени в исковата молба недвижими имоти с идентификатори *****.***.***.*.* и *****.***.***.*.* на „С. 2021”ЕООД не е породил правно действие, тъй като за ДЖ. Д. не е съществувало право да преотдава имотите под наем. Ответниците направили и изрично изявление, че като собственици на повече от ½ ид.ч. от трите имота ,ищите не са съгласни и не приемат двата договора за наем.

Направено било искане ответникът да бъде задължен да представи двата договора в оригинал. Задълженията на ответника и последиците от неизпълнението им били разяснени от съда.

От двата документа, в оригинал бил представен само договора от 01.08.2021г., но не и този от 05.01.2021г., чиято истинност е оспорена.

Непредставянето в оригинал на договор за наем от 05.01.2021г. имало за последица изключването му от доказателствата по делото на основание чл.183, ал.1, изр. второ от ГПК.

Съдът не приел, че договор за наем от 05.01.2021г, подлежи на изключване от доказателствата по делото по този ред, но достигнал до

правилния и законосъобразен извод, че липсата на ангажирани от ответника доказателства за истинността на оспорените подписи в този договор, води до извод за недоказана истинност на същите, при което доказателството подлежи на изключване по друг ред - този на чл.194, ал.3, във вр. с ал.2 от ГПК.

И в двете хипотези, крайният резултат бил сходен - недоказаност на факта, че Б. В. и Б. Г. са отдали под наем СОС с идентификатори *****.***.***.*.* и *****.***.***.*.* на Ж. Д.. Следователно той не държи имотите на правно основание и съответно не може да ги отдава под наем.

Изключвайки първия договор за наем , като последица от направеното оспорване ,съдът не допуснал процесуално нарушение.

Дори договорът за наем от 05.01.2021г. да е истински, а договорът от 01.08.2021 г. да имал за последица преотдаване на имота под наем, искът по чл.108 от ЗС срещу „С. 2021”ЕООД по отношение на СОС с идентификатори *****.***.***.*.* и *****.***.***.*.* пак би бил основателен.

В практиката на ВКС се приемало, че: „...когато съсобствената вещ е отдадена под наем само от един или повече от съсобствениците, които не притежават повече от половината от имота, този договор не е противопоставим на всеки един от останалите съсобственици на имота заедно или поотделно... ” виж. Решение № 314 от 17.02.2012 г. по гр. д. № 1548/2010 г. на Върховен касационен съд;

В имотите с идентификатори *****.***.***.*.* и *****.***.***.*.* ищите И., Г. и В. М. притежавали 76.39% от общата вещ. При това положение, с оглед постановките в практиката на ВКС и отчитайки изрично изявеното в о.с.з. от 19.07.2022г несъгласие на ищите с договорите за наем от 05.01.2021г. и 01.08.2021г., следвало да се приеме, че те не ги обвързват и ревандикационният иск по чл.108 от ЗС се явява основателен, както в установителната му, така и в осъдителната му част.

Без значение било , че договорите са сключени за срок от три години.

По отношение на СОС с идентификатор *****.***.***.*.* ответникът не изложил никакви доводи относно неоснователност на ревандикационния иск.

В жалбата си също нямал конкретни оплаквания за неправилност на обжалваното решение , в частта му , касаеща този имот. Счита ,че съдът не дължи произнасяне в тази част.

Дори да се приеме, че съдът следва да се произнесе и по отношение на този имот ,то жалбата била неоснователна.

От разпита на св.С. В. и от представения и приет по делото архитектурен проект за сграда с идентификатор *****.***.***.1, се установява, че макар да се намират в различни сгради, между втория и третия описани имоти няма преградна стена и фактически представляват един общ обект. Св.В. установява още, че на среща с Ж. Д., познат като "арабина" или

"лИ.еца", на която е присъствал в края на 2022г. Г. М. е поискал от г-н Дали ключ за втория етаж и достъп до него, но последния казал, че горе се държат вещи и няма да му даде ключ.

В този смисъл били и показанията и на св.Й. П..

Установено било ,че ответното дружество упражнява фактическата власт и върху третия имот и то без да има основание за това.

Молят решението да бъде потвърдено. Претендират разноски.

В определения от съда срок са представени писмени бележки и от двете страни ,доводите в които съдът е съобразил.

Съдът , като прецени валидността и допустимостта на постановеното решение , за да се произнесе по съществото на спора ,взе предвид следното:

С подадената в срок въззивна жалба се изразява недоволство от решението изцяло.Няма значение ,че по отношение на третия от имотите, чиято ревандикация е присъдена не се излагат доводи в жалбата. Съдът приема ,че жалбата е бланкетна и в конкретния случай , като се има предвид и нормата на чл.269 от ГПК , съдът дължи произнасяне и проверка ,доколко са приложени правилно императивни правни норми. В съдебното заседание пред въззивната инстанция процесуалния представител на жалбоподателя изрично е заявил ,че обжалва решението изцяло.

Като съобрази разпоредбата на чл.262 ал.1 ГПК във връзка с чл.260 т.3 от ГПК , съдът счита ,че дължи произнасяне по целия предмет на постановеното решение.

Предявени са иски с правно основание чл.108 от Закона за собствеността.

В исковата си молба И. Г. М.,В. И. М., Г. И. М. и Атанска И. М. ,първоначално предявена срещу „ Д. - 2020“ ЕООД твърдят , че са собственици на недвижими имоти , представляващи:

1.Самостоятелен обект в сграда с идентификатор *****.***.***.*.* по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД - 18 97/28.10.2008г на Изпълнителния Директор на АГКК, последното изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо самостоятелния обект е от 17.02.2020г., с адрес : гр. П., ул.“ О. И.” №*, ет.*. Предназначение на самостоятелния обект: за търговска дейност, брой нива на обекта: 1, съседни самостоятелни обекти в сградата-на същия стаж: няма, под обекта:

няма, над обекта: *****.***.***.*.*

2. Самостоятелен обект в сграда с идентификатор *****.***.***.*.* по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД - 18 - 97/28.10.2008г на Изпълнителния Директор на АГКК, последното изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо самостоятелния обект е от 17.02.2020г., с адрес : гр. П., ул."О. И." №*, ет. *, с предназначение - сграда за търговия и площ от 40 кв.м. с предназначение - сграда за търговия и площ от 40 кв.м. , брой нива на обекта:, съседни самостоятелни обекти в сградата - на същия етаж: няма, под обекта: *****.***.***.*.*, над обекта: няма самостоятелен обект в сграда с идентификатор по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД - 18 - 97/28.10.2008г на Изпълнителния Директор на АГКК, последното изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо самостоятелния обект е от 17.02.2020г., с адрес : гр. П., ул.“ О. И.” № *, ет.*, с предназначение - сграда за търговия и площ от 40 кв.м.,

3 . Самостоятелен обект в сграда с идентификатор *****.***.***.*.* по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД - 18 - 97/28.10.2008г на Изпълнителния Директор на АГКК. последното изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо самостоятелния обект е от 04.01.2021 г., с адрес : гр. П., ул.“ Т.” №**, ет.*, с предназначение - сграда за търговия , предназначение на самостоятелния обект: за търговска дейност, брой нива на обекта:2. посочени в документа за собственост площи - 34,00, 167,00кв.м; прилежащи части: припадащите се идеални части от общите части на сградата, от избата и от правото на строеж. Съседни самостоятелни обекти ниво 1 - на същия етаж: *****.***.***.*.*, под обекта няма, над обекта няма. Съседни самостоятелни обекти ниво 2 - на същия етаж - няма, под обекта *****.***.***.*.*, *****.***.***.*.*, над обекта - няма.

От години в имотите им се осъществявала търговска дейност от ответника, без тяхно съгласие като „търговски обект за продажба на дюнери“. Не били подписвали договор за наем, нито договаряли с някого устен такъв. Не могли да ползват имота си и не получавали наем от него, съответстващ на идеалните ни части.

При проверка в обекта, установили от касовите бележки, които се

издават при закупуване на стока, че дружеството, което извършва търговска дейност в имота им към момента е Д. - 2020“ ЕООД, с ЕИК *****, със седалище и адрес на управление гр. П., ул.“ М.“№ **, представлявано и управлявано от едноличния собственик на капитала Д. С. Д. При проверка в БАХБ се установило, че ответното дружество е регистрирало търговски обект в началото на месец юни 2019 г. на адреса на техния имот. С това дружество не били сключвали никакви договори.

С нотариални покани до ответника, връчени чрез Нотариус М. М., рег. № 571 на Нотариалната камара, с район на действие - РС - П., на 11.11.20 г чрез пълномощника на управителя на дружеството - А. П. Л., уведомили ответното дружество да освободи имота им и да им предаде владението, както и да ни заплати обезщетение за времето, през което ни е известно, че владее собствеността ни - от 01.06.2019 до окончателното освобождаване на имота, ведно със законните лихви за забава.

Изпратили и втора покана, връчена на 22.04.21 г. с искане да им бъде предадено владението на имота и заплащане на обезщетение.

Тъй като имотът им не бил предаден, молят да бъде прието за установено, че са собственици на идеални части от описаните имоти и че ответника ги владее, без правно основание, като бъде да осъден ответника - „ Д. - 2020“ ЕООД, с ЕИК *****, представлявано от Д. С. Д., управител и едноличен собственик на капитала, със седалище и адрес на управление :гр. П., ул.“ М.“№ ** им предаде владението на имотите.

Правилно съдът е счел, че исковата молба е нередовна и дал указания за отстраняване на констатираните нередовности.

Изпълнявайки указанията в срок с писмена молба, по отношение на указанието за уточнение правата на страните ищците са посочили следното: По отношение на самостоятелен обект в сграда с идентификатор *****.***.***.*.* с площ от 40 кв . м и самостоятелен обект в сграда с идентификатор *****.***.***.*.* с площ от 40 кв . м, находящи се в поземлен имот с идентификатор *****.***.*** с площ от 62 кв . м, с административен адрес гр.П., ул."О. И." *, правата на ищците били за:

И. Г. М. - 1/3 ид.ч или/0,3333/

В. И. М. - 19/72 ид.ч или /0,2639/

Г. И. М. - 1/6 ид.ч. или / 0,16667/

По отношение на самостоятелен обект в сграда с идентификатор

*****.***.***.*.* с площ от 107 кв . м и самостоятелен обект в сграда с идентификатор *****.***.***.*.* с площ от 26 кв . м и самостоятелен обект в сграда с идентификатор *****.***.***.*.* - ниво 1 с площ от 34 кв.м и ниво 2 с площ от 167 кв.м. изходящи се в поземлен имот с идентификатор *****.***.*** с площ от 167 кв . м, с административен адрес гр.П., ул."Т."**, правата на ищците били за:

А. И. М. - 5/16 ид.ч или/0,3125/

В. И. М. - 1/4 ид.ч или /0,2500/

Г. И. М. - 1/9 ид.ч. или / 0,1111/.

Съдът е извършил размяна на книжа ,като от ответното дружество е постъпил писмен отговор. Ответникът е оспорил иска ,като твърди, че за период от време от 1.10.2019 до 31.10.2020 година е стопанисвал имота въз основа на договор за наем , сключен между дружеството от една страна и от друга – от Б. В. и Б. Г.. От 31.10. не владеели имота.

След постъпване на отговора е насрочено открито съдебно заседание.

С молба преди провеждане на откритото съдебно заседание ищците са направили искане при условията на чл.228 ал.3 от ГПК за привличане на нов ответник наред с първоначалния ,като са изложили твърдения ,че за период и след 31.10.2021 година касови бележки за дейност , извършвана в имотите са издавани от дружеството , посочено като ответник.

След връчване на нотариалната покана , касови бележки за дейността в имотите се издавали от „С. 2021“ ЕООД , чиито едноличен собственик на капитала бил Ж. Д..

Това дружество владеело имотите, а едноличния собственик ,чрез различни дружества упражнявал дейност в имотите и така възпрепятствал собствениците.

Съдът е допуснал конституиране на посочения ответник и разпоредил размяна на книжа.

Тук следва да се посочи следното:

Разпоредбата на чл.228 ал.3 от ГПК урежда възможността ищецът да насочи иска си срещу ответник , който не е съгласен да встъпи в делото.Изменението на иска чрез привличане на нов ответник , наред с първоначалния е способ за последващо субективно съединяване на искове. То е допустимо при кумулирано прилагане на изискванията за изменение на иска и субективното съединяване на искове. Една от необход.те предпоставки е искът срещу новия ответник да произтича или от същото основание или да има същия петитум.

Като се има предвид мотивировката на ищците да предприемат такива действия , допустимостта на това изменение е била спорна.

Съдът е разменил книжа и от този ответник е постъпил писмен отговор.

Становището на ответника „С. 2021“ ЕООД е в някаква степен сходно с

това на първия посочен.

Не оспорват правата на ищците в имота , както и ,че упражняват фактическата власт върху него, като обаче твърдят , че на 1.08.2021 година са сключили договор с Ж. Д. , който пък от своя страна има договор със собствениците на имота от 5.01.2021 година. Този договор на 23.06.2021 година бил нотариално заверен. Собствениците ,които отдали под наем имота били Б. В. и Б. Г..

С определение от 19.07.2022 година ,поради направения отказ от иска е прекратено производството против първоначални ответник „Д. 2020“ ЕООД.

В това съдебно заседание са оспорени и двата договора ,на които ответника се позовава ,като конкретно е оспорена истинността на подписите под договора от 5.01.2021 година.

Съдът е открил производство по оспорване автентичността на този договор, като е задължил ответника да представи оригинал и е дал указания във връзка с чл.183 от ГПК, както и за последиците при непредставяне на оригиналите.

С нарочна молба ответника е заявил, че ще се ползва от представените доказателства ,както и че представя оригинали.

С разпореждане от 14.11.2022 година исковата молба е оставена без движение , като са дадени указания на ищците да изложат твърдения на какво правно основание и в какъв обем твърдят ,че са придобили права върху имота ,на който искат съдът да ги признае за собственици.

В изпълнение на тези указания е постъпила молба ,в която ищците са направили следните уточнения:

Самостоятелни обекти в сграда с идентификатор *****.***.***.*.* и с идентификатор *****.***.***.*.*, намиращи се в сграда с адрес: ул."О. И."№*:

1/И. Г. М. е придобил 1/3 ид.ч. от правото на собственост по силата на Нотариален акт за замяна на недвижим имот от 10.08.2011 г., вписан в СВ - П. под Акт №**, Т.XVI, н.д.№2578/2011г., с който М. Г.а Г. и С. Т. М. са му прехвърлили 1/3 ид.ч. от посочените самостоятелни обекти в сграда;

2/Г. И. М. е придобил 1/6 ид.ч. от правото на собственост по силата на следните няколко сделки:

2.1/с Нотариален акт за дарение на недвижим имот от 23.02.2005г., вписан в СВ П. под Акт №180, том II, нот.д.№527/2005г., А. И. М. му е дарила 1/72 ид.ч. от посочените самостоятелни обекти в сграда;

2.2/с Нотариален акт за продажба на недвижим имот от 24.11.2017г., вписан в СВ П. по Акт №72, том 36, н.д.№5861/2017г., Г. И. В. - К. му е продала 1/24ид.ч. от посочените самостоятелни обекти в сграда;

2.3/с Нотариален акт за продажба на недвижим имот от 20.04.2018г., вписан в СВ П. под Акт №20, том 10, н.д.№1571/2018г., М. К. Л., Н. Г. Л., К.

Г. Л. и Е. Г.а Л. са му продали 1/12ид.ч. от посочените самостоятелни обекти в сграда;

2.4/с Нотариален акт за продажба на недвижим имот от 12.12,2019г., вписан в СВ П. под акт №80, том 34. н.д.№5969/2019г. М. К. Г. му е продала 1/36ид.ч. от посочените самостоятелни обекти в сграда;

3/ В. И. М. е придобил 19/72ид.ч. от правото на собственост по силата на следните няколко сделки:

3.1/ с Нотариален акт за дарение на недвижим имот от 23.02,2005г., вписан в СВ П. под Акт №180, том II, нот.д.№527/2005г., А. И. М. му е дарила 1/72 ид.ч. от посочените самостоятелни обекти в сграда;

3.2/ с Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот от 13.03.2014г., вписан под Акт №6, том 8, н.д.№789/2014г., Б. И. Д.-М. му продава 1/9ид.ч. от посочените самостоятелни обекти в сграда;

3.3/с Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот от 31.10.2014г.. вписан в СВ-П. под Акт №32, том 38, нот.д.№4922/2014г., П. С. Н. и А. С. Ф. са му продали 1/9ид.ч, от посочените самостоятелни обекти в сграда;

3.4/ с Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот от 31.03.2021г., вписан в СВ-П. под Акт №73, том 8. нот.д.№1212/2021 г., Б. И. Г. му е продал 1/36ид.ч. от посочените самостоятелни обекти в сграда;

4/А. И. М. не притежава собственически права в самостоятелни обекти в сграда с идентификатор *****.***.***.*.* и с идентификатор *****.***.***.*.* към датата на завеждане на настоящото дело.

II. По отношение на Самостоятелен обект в сграда с идентификатор *****.***.***.*.*, намиращ се в сграда с адрес: ул."Т."№**:

1/И. Г. М. не притежава собственически права в Самостоятелен обект в сграда с идентификатор *****.***.***.*.* към датата на завеждане на настоящото дело.

2/ Г. И. М. е придобил 1/9 ид.ч. от правото на собственост по силата на следните две сделки:

2.1/ с Нотариален акт за дарение на недвижим имот на низходящ от 12.12.2019г., вписан в СВ П. под Акт №84, том 34, н.д.№5974/2019г., А. И. М. и И. Г. М. са му дарили 1/36ид.ч. от посочения самостоятелен обект в сграда.

Това са тези 1/36 ид.ч., които на същата дата 12.12.2019г. А. И. М. е закупила и придобила в режим на СИО от М. К. Г. по силата на Нотариален акт за продажба на недвижим имот вписан в СВ-П. под Акт №82, том 34, н.д. №5972/2019г.

2.2/с Нотариален акт за дарение на недвижими имоти от 14.12.2020г., вписан в СВ- П. под Акт №140, том 29, дело №5064/2020г., А. И. М. и И. Г. М. са му дарили 1/12 ид.ч. от посочения самостоятелен обект в сграда.

Това са тези 1/12 ид.ч., които на същата дата 14.12.2020г. А. И. М. е

закупила и придобила в режим на СИО от М. К. Л., Н. Г. Л., К. Г. Л. и Е. Г.а Л. по силата на Нотариален акт за покупко - продажба от 14.12.2020г., вписан в СВ-П. под Акт №138, том 29, дело №5062/2020г

3/ В. И. М. е придобил 1/4ид.ч. от правото на собственост по силата на следните няколко сделки:

3.1/ с Нотариален акт за дарение на недвижим имот на низходящ от 13.03.2014г., вписан в СВ П. под Акт №4, т.8, н.д.№787/2014г., А. И. М. му е дарила 1/3бид.ч. от посочения самостоятелен обект в сграда. Тези ид.ч. същата е имала по наследство, като наследник на баща си И. Б. Г., а не ги е била придобила по силата на сделка.

3.2/ с Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот от 13.03.2014г., вписан под Акт №6, том 8, н.д.№789/2014г., Б. И. Д.-М. му е продала 1/9 ид.ч. от посочения самостоятелен обект в сграда;

3.3/с Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот от 31.10.2014г., вписан в СВ-П. под Акт №32. том 38. нот.д.№4922/2014г., П. С. Н. и А. С. Ф. му продават 1/9ид.ч. от посочения самостоятелен обект в сграда;

4/ А. И. М. е придобила 5/16 ид.ч. от правото на собственост по силата на следните няколко сделки:

4.1/с Нотариален акт за продажба на недвижим имот от 02.12.2009г., вписан в СВ- П. пода Акт №175, том XXIV, д.3476/2009г. С. М. й е продала 1/бид.ч. от посочения самостоятелен обект в сграда;

4.2/с Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот от 18.09.2013г., вписан в СВ - П. под Акт №144, т.29. н.д.№4542/2013г. М. Г. Г. й е продала 5/48ид.ч. от посочения самостоятелен обект в сграда;

4.3/ с Нотариален акт за продажба на недвижим имот от 24.11.2017г., вписан в СВ- П. под Акт №67, т.36. н.д.№5855/2017г. Г. И. В. - К. й е продала 1/24ид.ч. от посочения самостоятелен обект в сграда;

С Нотариален акт за продажба на недвижим имот от 12.12.2019г., вписан в СВ-П. под Акт №82, том 34, н.д.№5972/2019г. М. К. Г. продала на тази ищца 1/3бид.ч. от посочения самостоятелен обект в сграда, но на същата дата тези идеални части са били прехвърлени с дарение на Г. И. М.. Поради това същите не се включват в общата й квота от 5/16бид.ч., а в тази на Г. И. М.;С Нотариален акт за покупко - продажба от 14.12.2020г., вписан в СВ-П. под Акт №138, том 29, дело №5062/2020г. М. К. Л., Н. Г. Л., К. Г. Л. и Е. Г.а Л. са й продали 1/12ид.ч. от посочения самостоятелен обект в сграда на същата дата тези идеални части са били прехвърлени с дарение на Г. И. М.. Поради това същите не се включват в общата й квота от 5/16бид.ч., а в тази на Г. И. М..

В проведеното съдебно заседание след връчване на препис от тази

молба ,процесуалния представител на ответника не е оспорил твърденията относно правата на ищците.

В това заседание изрично е заявил, че не разполага с оригинала на договора от 5.01.2021 година. Пред въззивната инстанция е представен оригинала на договора ,като се е подържало твърдението ,че е открит към този момент.

Съдът , като прецени доказателствата по делото и доводите на страните , прие за установено следното:

Предявени са ревандикационни иски с правно основание чл.108 от ЗС по отношение на три недвижими имота , описани в исковата молба.

По отношение на имоти с идентификатор *****.***.***.*.* и *****.***.***.*.* твърденията са ,че е съсобствен между И. М. , притежаващ 1/3 ид.част от имота по силата на сделки;Г. М. – собственик на 1/6 идеална част , също по силата на сделки и В. М. 19/72 идеални части , също по силата на сделки.

По отношение на третия имот с идентификатор *****.***.***.*.* ,кръгът на съсобствениците – ищци е различен. В него права претендират Г. М. – 1/9 ид.част,В. М. – 1/4 ид.част и А. М. -5/16 ид.части.

Или според тези твърдения по отношение на първите два имота тримата ищци имат повече от половината от общата вещ -55/72 идеални части ,а по отношение на третия имот- малко под половинта от правата -244/576 ид. части.

Първоинстанционният съд е анализирал представените по делото доказателства , касаещи правото на собственост на ищците .

Видно е от Нотариален акт за замяна на недвижим имот от 10.08.2011 г., вписан в СВ - П. под акт №12, том XVI, н.д. № 2578/2011 г.; Нотариален акт за дарение на недвижим имот от 23.02.2005 г. вписан в СВ П. под Акт №180, том II, нот. д. №527/2005 г.; Нотариален акт за продажба на недвижим имот от 24.11.2017 г. вписан в СВ П. по Акт №72, том 36, н.д. № 5861/2017 г.; Нотариален акт за продажба на недвижим имот от 20.04.2018 г. вписан в СВ П. под Акт №20, том 10, н.д. № 1571/2018 г.; Нотариален акт за продажба на недвижим имот от 12.12.2019 г. вписан в СВ П. под акт №80, том 34. н.д. № 5969/2019 г.; Нотариален акт за дарение на недвижим имот от 23.02.2005 г., вписан в СВ П. под Акт №180, том II, нот. д. № 527/2005 г.; Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот от 13.03.2014 г., вписан под Акт № 6, том 8, н.д. № 789/2014 г.; Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим

имот от 31.10.2014 г. вписан в СВ-П. под Акт №32, том 38, нот. д. № 4922/2014 г. и Нотариален акт за покупко- продажба на недвижим имот от 31.03.2021 г. вписан в СВ-П. под Акт №73, том 8. нот. д. № 1212/2021 г., че ищецът И. Г. М. притежава 1/3 ид.ч., ищецът Г. И. М. притежава 1/6 ид.ч. и ищецът В. И. М. притежава 19/72 ид.ч. от самостоятелни обекти в сграда с идентификатор *****.***.***.*.*. и с идентификатор *****.***.***.*.*. как са формирани правата на ищите, а и те не се оспорват в това производство от ответника. Ответниците не са оспорили правата на ищите в тези имоти , нито пък във въззивната жалба са изложени доводи относно тези права.

Установено е от следните писмени доказателства - Нотариален акт за дарение на недвижим имот на низходящ от 12.12.2019 г., вписан в СВ П. под Акт №84, том 34, н.д. № 5974/2019 г.; Нотариален акт за дарение на недвижими имоти от 14.12.2020 г. вписан в СВ- П. под Акт №140, том 29, дело № 5064/2020 г.; Нотариален акт за дарение на недвижим имот на низходящ от 13.03.2014 г., вписан в СВ П. под Акт №4, т.8, н.д. № 787/2014 г.; Нотариален акт за покупко- продажба на недвижим имот от 13.03.2014 г. вписан под Акт №6, том 8, н.д.№ 789/2014 г.; Нотариален акт за покупко- продажба на недвижим имот от 31.10.2014 г., вписан в СВ- П. под Акт №32, том 38. нот.д. № 4922/2014 г.; Нотариален акт за продажба на недвижим имот от 02.12.2009г., вписан в СВ- П. под Акт №175, том XXIV, д. № 3476/2009 г.; Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот от 18.09.2013 г. вписан в СВ - П. под Акт №144, т.29. н.д. № 4542/2013 г. и Нотариален акт за продажба на недвижим имот от 24.11.2017г., вписан в СВ- П. под Акт №67, т.36. н.д. № 5855/2017 г., че ищецът Г. И. М. притежава 1/9 ид.ч., ищецът В. И. М. притежава 1/4 ид.ч. и ищецът А. И. М. притежава 5/16 ид.ч. от самостоятелен обект в сграда с идентификатор *****.***.***.*.*. По отношение на този имот , също не е поставен на разглеждане спор за правата на страните ,чрез въззивната жалба.

По отношение на първите два имота ответното дружество е реализирало защитата си ,като е твърдяло ,че се намира в имота на правно основание – договор за наем, като управителят и собственик на дружеството като физическо лице е сключил договор за наем с две лица Б. В. и Б. Г. на 5.01.2021 година и впоследствие ,договаряйки със себе си като собственик на дружеството с договор от 1.08.2021 година е отдал имотите под наем на дружеството.

Ищите са оспорили представените договори ,като са оспорили автентичността на подписите под първия и съответно са подържали, че поради неавтентичността на първия договор и втория не може да породи действие.

Направили са и искане за представяне на оригиналите на тези доказателства.

Ответното дружество изрично е заявило ,че ще се ползва от тези доказателства , като е представило оригинала на втория договор и официално

заверен препис на първия. Оригиналът е представен едва пред въззивната инстанция. Съдът го е приел, позовавайки се на разпоредбата на чл.266 ал.2 т.1 от ГПК, но освен твърденията, че договора сега е открит, доказателства, че страната е била възпрепятствана да го представи пред първата инстанция или с въззивната жалба няма. Нещо повече, касае се за договор, в който жалбоподателя е страна и който е пряко свързан с дейността му. Поради изложеното въззивният съд счита, че неправилно е приел като доказателство този договор. Но дори и да бъде ценено, това новопредставено доказателство не променя по никакъв следващите изводи.

По начало не са налице условията на чл.183 ал.1 изр. последно от ГПК и правилно първоинстанционният съд не е изключил документа от доказателствата по делото.

Касае се обаче за частен писмен документ. Тежестта на доказване истинността на документа, който не носи подписа на оспорилата го страна пада върху страната, която го е представила, тоест ответника. Той не е ангажирал никакви доказателства във връзка с направеното оспорване. Действително първоинстанционният съд не е разпределил доказателствената тежест при така направеното оспорване, но и пред въззивната инстанция няма искания за доказателства.

Единственият довод на ответното дружество, подържан във въззивната жалба е, че нотариално завереният препис представлява удостоверителен официален документ, който може да се използва пред всички институции или лица, тоест представителят на ответника счита, че нотариално заверения препис от договора за наем представлява официален документ по смисъла на чл.179 от ГПК.

Очевидно е, че тези твърдения са неверни. Чрез нотариалната заверка на препис се удостоверява само идентичността на представения пред нотариуса документ с изготвеното копие, но чрез нея няма как частния писмен документ да се трансформира в официален такъв.

Изводите на първоинстанционният съд са напълно законосъобразни.

Като е приел, че по отношение на този документ страната, чиято е била тежестта на доказване не е ангажирала никакви доказателства, а и няма други доказателства по делото, от които да се правят изводи за истинността на документа, съдът правилно е приел, че оспорването е доказано.

Довода за наличие на правно основание на ответното дружество да се намира в имота се основава на договор, относим само към първите два описани имота. Дори в договорите за наем третия имот изобщо не фигурира. По отношение на него е изяснено, че има самостоятелен статут, но няма преградна стена между него и втория имот, намиращ се на втория етаж от сградата и този имот също фактически се ползва от ответника. Тези обстоятелства са установени от събраните по делото гласни доказателства – показанията на св.В. и П.

Отделно от това, дори да се приеме, че оспорването на договора не е

успешно , то правилно съдът се е позовал и на факта , че според доказателствата по делото този договор е сключен от лица, които имат права върху общата вещ – първите два имота ,по-малко от половината.

Съгласно чл. 32,ал.1 ЗС общата вещ се използва и управлява съгласно решението на съсобствениците , притежаващи повече от половината от нея. Доколкото отдаването на съсобствена вещ под наем представлява действие на управление, решението за това следва да бъде взето при съблюдаване разпоредбата на чл. 32,ал.1 ЗС тоест от съсобствениците , притежаващи повече от половината й. С оглед на това когато съсобствената вещ е отдадена под наем само от един или повече от съсобствениците, които не притежават повече от половината от имота, този договор не е противопоставим на всеки един от останалите съсобственици на имота заедно или поотделно.

Съсобствениците разполагат с възможността за защита чрез ревандикационен иск по отношение на целия имот срещу всяко трето лице ,което владее имота ,без да има основание за това.

При така приетото правилно първоинстанционният съд е приел ,че е налице фактическия състав и предявените ревандикационни искове следва да бъдат уважени по отношение на всички имоти.

Пред въззивната инстанция е представен договор за съвместна дейност между Б. В. и ДЖ. Д. в качеството му на собственик и управител на ответното дружество. Договора е от 1.09.2023 година и негов предмет е упражняване на съвместна дейност от страните по него в двуетажен недвижим имот с посочен адрес и площ ,представляваща дейност в сферата на общественото хранене. Това доказателство съдът е приел при условията на чл.266 ал2 т.2 от ГПК и е очевидно ,че то е създадено в хода на процеса. Имота не е индивидуализиран , но очевидно се касае за първите два имота на посочения адрес от по 40 кв.м. Сключилия договор Б. В. е един от съсобствениците , участвал при сключване и на другите представени договори.

Договорът за съвместна дейност, наричан още договор за сътрудничество, е ненаименован договор по смисъла на чл.9 от ЗЗД. Той притежава част от белезите , характеризиращи договор за гражданско дружество по смисъла на чл.357 от ЗЗД.С него две или повече лица приемат да извършват обща стопанска дейност.

Такъв именно договор е сключен между В. и дружеството, като в него е посочено ,че съвместната дейност ще се упражнява именно в имота. Действително договора е доста лаконичен и съдът споделя доводите в писмената защита на адв. П., че дори в него на практика няма уговорки за съвместна дейност.

Не се налага по –подробното му обсъждане , тъй като вече бяха изложени доводи относно възможността на съсобствениците да предприемат подобни действия по отношения на общия имот. Ищците притежават повече от полИ.ата от правата върху този имот , поради което наличието на такъв договор не променя изводите ,направени от първоинстанционния съд.

Този договор не съставлява правно основание за ответното дружество да се намира в имота ,както поради природата си ,така и поради обстоятелството ,че Б. В. е един от съсобствениците на имота с права едва 1/24 идеална част е не би могъл да взема такива решения и да предприема такива действия по отношение на имота сам.

Следователно – крайния изход на спора не се променя след обсъждане на това доказателство и правилно и по отношение на този имот ревандикационния иск е уважен.

По отношение и на трите имота ,чиято ревандикация се иска е установен фактическия състав на чл.108 от ЗС ,като са установени правата на ищите върху имота/като съсобственици/.Установено е ,че по отношение на първия имот те притежават повече от половината от имота, а по отношение на третия имот правата им ,конкретно посочени по-горе ,са малко по-малко от половината. Ответното дружество упражнява фактическата власт върху имота ,като няма правно основание за това.

Поради изложеното предявените ревандикационни иски са основателни и следва да бъдат уважени , както правилно е решил първоинстанционния съд , съответно решението му при условията на чл.272 от ГПК следва да бъде потвърдено.

Ответниците не са представили доказателства и не са направили искане за присъждане на разноски пред въззивната инстанция.

Мотивиран от изложеното , Пазарджишки окръжен съд

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА решение на Районен съд П. , постановено по гр.д.№ 20215220102084 по описа за 2021 година, с което е **прието за установено** по отношение на „С. - 2021“ ЕООД, ЕИК *****, представлявано от Ж. Д., със седалище и адрес на управление: гр. П., ул. „Ч. В.“ №*, че И. Г. М., ЕГН *****, с адрес: гр. П., ул. „*-ти а.“ №* е собственик на 1/3 ид.ч., В. И. М., ЕГН *****, с адрес: гр. П., ул. „*-ти а.“ №* е собственик на 19/72 ид.ч. Г. И. М., ЕГН *****, с адрес: гр. П., ул. „*-ти а.“ №* е собственик 1/6 ид.ч., на следните недвижими имоти: самостоятелен обект в сграда с идентификатор ***** с площ от 40 кв.м. и самостоятелен обект в сграда с идентификатор ***** с площ от 40 кв.м., находящи се в поземлен имот с идентификатор ***** с площ от 62 кв.м., с административен адрес гр. П., ул. „О. И.“ №* и е **осъдено** дружеството „С. - 2021“ ЕООД, ЕИК *****, представлявано от Ж. Д., със седалище и адрес на управление: гр. П., ул. „Ч. В.“ №*, да **предаде** на И. Г. М., ЕГН *****, В. И. М., ЕГН *****, Г. И. М., ЕГН *****, всички с адрес: гр. П., ул. „*-ти а.“ №*, владението върху процесните недвижими имоти .

Прието е за установено по отношение на „С. - 2021“ ЕООД, ЕИК

*****, представлявано от Ж. Д., със седалище и адрес на управление: гр. П., ул. „Ч. В." №*, че А. И. М., ЕГН *****, с адрес: гр. П., ул. „*-ти а." №* е собственик на е собственик на 5/16 ид.ч, В. И. М., ЕГН *****, с адрес: гр. П., ул. „*-ти а." №* е собственик на 1/4 ид.ч. и Г. И. М., ЕГН *****, с адрес: гр. П., ул. „*-ти а." №* е собственик на 1/9 ид.ч., на следния недвижим имот: самостоятелен обект в сграда с идентификатор *****.***.***.***. - ниво 1 с площ от 34 кв.м. и ниво 2 с площ от 167 кв.м., находящи се в поземлен имот с идентификатор *****.***.*** с площ от 167 кв.м., с административен адрес гр. П., ул. „Т." №** и **е осъдено дружеството „С. - 2021“ ЕООД, ЕИК *****, представлявано от Ж. Д., със седалище и адрес на управление: гр. П., ул. „Ч. В." №*, да предаде** на А. И. М., ЕГН *****, В. И. М., ЕГН *****, Г. И. М., ЕГН *****, всички с адрес: гр. П., ул. „*-ти а." №*, владенията върху процесния недвижим имот: самостоятелен обект в сграда с идентификатор *****.***.***.***. - ниво 1 с площ от 34 кв.м. и ниво 2 с площ от 167 кв.м., находящи се в поземлен имот с идентификатор *****.***.*** с площ от 167 кв.м., с административен адрес гр. П., ул. „Т." №**, на основание чл.108 ЗС.

Решението подлежи на обжалване с касационна жалба пред Върховен касационен съд в едномесечен срок от връчването му на страните.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____