

РЕШЕНИЕ

№ 954

гр. Пловдив, 04.07.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – ПЛОВДИВ, III СЪСТАВ, в публично заседание на петнадесети юни през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Мариета Бл. Бедросян

при участието на секретаря Каменка Т. Кяйчева
като разглежда докладваното от Мариета Бл. Бедросян Гражданско дело № 20225300100296 по описа за 2022 година

Предявен е ревандикационен иск с правно основание чл. 108 от ЗС и искане по чл. 537, ал. 2 от ГПК.

Ищцата В. Л. П., ЕГН *****, от гр. ****, чрез адв. Р. П., е предявила срещу ответника П. Д. К., ЕГН *****, ревандикационен иск по чл. 108 от ЗС за собственост на недв. имоти, придобити по наследство, както и искане по чл. 537, ал. 2 от ГПК за обезсилване на констативен нот. акт от 2020 г. на н. *** на НК.

Твърди, че е собственик на основание наследяване от своите родители Л. И. В., ЕГН *****, поч. на **** г., и Т. А. В.а, ЕГН *****, поч. на **** г., и на с. си Е. Л. В.а – К., ЕГН *****, поч. на **** г., въз основа на отказ от наследството на последната, направен на 17.05.2019 г. по ч.гр.д.№ 7845/2019 г., ПРС, от нейния с. Г. П. К., ЕГН *****, на следните недв. имоти, подробно описани в ИМ:

- СОС с идентификатор *****, с адрес: гр. ****, с предназначение – жилище, апартамент с площ от 114 кв.м, ведно с прилежащи части – 2 южни избени помещения с площ от 18 кв.м, северозападно таванско помещение, както и 1/3 ид.ч. от общите части на сградата;

- СОС с идентификатор *****, с адрес: гр. ****, с предназначение –

гараж с площ от 18 кв.м;

- 1/3 ид.ч. от ПИ с идентификатор *****, с адрес: гр. ****, целият с площ от 463 кв.м, с предназначение на територията – урбанизирана; начин на трайно ползване – ниско застрояване до 10 м, ведно с 1/3 ид.ч. от всички подобрения и приращения в имота.

Описаните недв. имоти са били придобити от Л. И. В., въз основа на договор за делба от 1966 г. и договор за продажба на държавен недв. имот от 1998 г.

На 01.10.2019 г. ищцата сключила предварителен договор с Н. С. П., с който се задължила да му прехвърли собствеността върху процесните недв. имоти в срок до 31.12.2023 г. В хода на снабдяване с необходимите за прехвърлянето на собствеността документи ищцата установила, че с. й Л. С. П., ЕГН *****, който ползвал временно имотите, се е снабдил с нот. акт за собственост по обстоятелствена проверка и на 11.08.2020 г. се е разпоредил с тях с договор за покупко-продажба в полза на ответника П. Д. К..

Ищцата оспорва собствеността на процесните недв. имоти и моли съда да постанови решение, с което да я признае за техен собственик по наследство, като осъди ответника да ѝ предаде собствеността и владението им, както и да се обезсили на основание чл. 537, ал. 2 от ГПК нот. акт № ***** г. на н. *** на НК, ведно с присъждане на разноски.

Подробни съображения в тези насоки излага в исковата молба. В подкрепа на твърденията си ангажира писмени и гласни доказателства.

Ответникът П. Д. К., ЕГН *****, от гр. П., ул. ****, със съд. адрес: гр. П., ****, чрез адв. А. Й., е подал отговор, в който заявява, че предявеният иск е допустим, но разгледан по същество е неоснователен.

Твърди, че неговият праводател и с. на ищцата – Л. С. П., е придобил собствеността върху процесните недв. имоти въз основа на спокойно, непрекъснато и несмущавано давностно владение през периода от смъртта на б. си Т. В.а през 2003 г. до продажбената сделка на 11.08.2020 г. През този период Л. П. е отдавал под наем части от имотите за период, по-дълъг от 10 г.; плащал е данъците за тях; през 2018 г. е правил ремонт на целия покрив и е поддържал и ремонтирал общите части на сградата. Ответницата и покойната ѝ с. са се дезинтересирали от имота и не са идвали през последните 12 г.,

поради което са непознати за съседите.

Оспорва достоверността на датата на сключения между ищцата и другия й с. - Н. С. П., Предварителен договор от 01.10.2019 г., тъй като липсват данни за плащане на авансовите вноски, част от цената на имотите; уговореното плащане противоречи на ЗОПБ; посочения адм. адрес на имота до м. 07.2020 г. е бил ул. ***, като по искане на Л. П. е извършена корекция от Община Пловдив и адресът е сменен на № ***, както е посочено в предварителния договор.

Наред с това, счита, че ищцата не е могла да придобие собствеността върху 1/2 ид.ч. от процесните недв. имоти от своята с. Е. В.а - К., тъй като тя не е приела наследството на своите родители нито изрично, нито с конклюдентни действия, а към датата на отказа от нейното наследство, направено от с.а й, Л. П. вече е бил собственик на имотите на основание давностно владение от началото на 2003 г.

Счита, че е придобил добросъвестно на основание правна сделка – покупко-продажба, собствеността на процесните недв. имоти от продавача Л. С. П., който се е легитимирал като техен собственик, без същите имоти да са обременени с тежести или права на трети лица върху тях.

В условията на евентуалност, прави възражение за направените в имота подобрения (л.149 – 156) в качеството му на добросъвестен владеец по смисъла на чл. 72 от ЗС на обща стойност 69 600 лв. и моли да му се заплати сумата, с която се е увеличила стойността на имота вследствие тези подобрения, като му се признае право на задържане върху имота до заплащане на стойността на подобренията и разноските за поддържане на имота.

Подробни съображения в тези насоки излага в отговора. В подкрепа на твърденията си ангажира писмени и гласни доказателства и експертиза.

Третото лице – помагач на страната на ответника – Л. С. П., ЕГН *****, от гр. ****, е подал отговор, в който заявява, че оспорва изцяло иска и изложените в ИМ фактически твърдения.

Твърди, че е придобил собствеността на процесния недв. имот на основание давностно владение през периода 2003 г. – 11.08.2020 г., когато го е продал на ответника, който факт е установен от нотариуса при извършената

обстоятелствена проверка. Още приживе д. му Л. и б. му Т. решили, че този имот ще остане на в. им Л. П., който носи името на д. си и сам се грижи и отглежда с.а си, който е със здравословни проблеми. Само третото лице и неговия с. са живели в част от процесния недв. имот, а друга част от него той е отдавал под наем; плащал е разходите за общите части; ремонтирал и поддържал имота през целия период от 2003 до 2020 г. Ищцата и нейната с. не са посещавали имота през последните 12 г. и са се дезинтересирали от него.

Оспорва достоверността на датата на Предварителния договор от 01.10.2019 г. и поддържа възраженията на ответника, че с.та на ищцата не е приела наследството от своите родители Л. и Т. В.и, както и че към датата на отказа от наследството на Е. В.а – К., направено от нейния с., той вече е бил собственик на процесните недв. имоти на основание изтекла в негова полза придобивна давност.

Подробни съображения в тези насоки излага в отговора. В подкрепа на твърденията си ангажира писмени и гласни доказателства.

Съдът, като прецени процесуалните предпоставки за допустимост на предявения иск, събраните по делото доказателства поотделно и в тяхната съвкупност и след като обсъди доводите на страните, съгласно чл. 235 от ГПК, намира за установено следното от фактическа страна:

По делото няма спор, а и от представените писмени доказателства се установява, че Л. И. В., ЕГН *****, е придобил на основание Договор от **** г. за доброволна делба на жилищна сграда, находяща се в гр. *****, построена въз основа на отстъпено от ГНС – Пловдив право на строеж върху държавно място, съставляващо парцел *****, собствеността и владението на 1-я етаж от жил. сграда, състоящ се от 2 спални, хол, всекидневна, готварна, коридор, клозет, баня и 2 тераси, заемащ 114 кв.м и граничещ от 2 страни с дворното място и ул. Т. Ч. и В. Б.; 2 избени помещения от 18 кв.м в южната част на сградата; северозападното таванско помещение; ползване на 1/3 от дворното място – източната част към бараките; средната бакара; 1/3 ид.ч. от общите части на сградата, от мястото, на което е построена, и от общия двор.

С Договор за продажба на държавен недв. имот по реда на ППЗДС от **** г. Л. И. В., ЕГН *****, и с.ата му Т. А. В.а, ЕГН *****, са придобили недв. имот, собственост на държавата, находящ се в гр. ****,

представляващо 1/3 ид.ч. от парцел ****, с обща площ от 472 кв.м, при граници: парцел ****, парцел ****, парцел ***** и улица, който парцел е идентичен с парцел **** от ***.

Няма спор също, че Л. И. В., ЕГН *****, е починал на **** г., а Т. А. В.а, ЕГН *****, е починала на **** г., като са оставили за свои наследници по закон двете си д. – ищцата В. Л. П., ЕГН *****, и нейната с. Е. Л. В.а – К., ЕГН *****. Последната е почина на **** г. и е оставила за свои наследници по закон преживелия си с. Г. П. К., ЕГН *****, който е направил отказ от наследството на покойната си с.а, вписан на **** г. по ч.гр.д.№ 7845/2019 г., ПРС, и с. си – ищцата В. П., което се установява и от представените писмени доказателства по делото на л.10 – л.16.

На 01.10.2019 г. между ищцата В. П., като продавач (обещател), и Н. С. П., ЕГН *****, като купувач, който също е с. на ищцата, е сключен Предварителен договор за покупко-продажба на недв. имот, с който продавачка се задължава да прехвърли на купувача собствеността върху процесните недв. имоти за сумата от общо 60 000 лв. в срок до 31.12.2023 г., като продажната цена ще се плати от купувача по следния начин: 5 000 лв. капаро – при сключване на предварителния договор; 10 000 лв. – в срок до 31.12.2020 г.; 10 000 лв. – в срок до 31.12.2021 г.; 10 000 лв. – в срок до 31.12.2022 г., и 25 000 лв. – при сключване на окончателен договор.

По делото са представени приходни квитанции за платени от ищцата задължения за МДТ и ТБО за процесния недв. имот за периода 30.12.2009 г. – 01.11.2021 г., ведно с Акт за установяване на задължения по декларация № **** г. и Протокол № **** г., издадени от Дирекция МДТ при Община Пловдив, с който на ищцата В. П. се установени задължения в размер на общо 1 179,93 лв., след приспадане на погасените по давност задължения в размер на общо 482,16 лв. за 2015 г. и 2016 г.

С влязло в сила на 21.08.2019 г. Решение № 3172/26.07.2019 г. по гр.д.№ 14239/2018 г., ПРС, 18 гр.с., В. П. и Е. В.а – К. са осъдени да заплатят на „ВиК“ ЕООД - Пловдив по 383,65 лв. всяка – неплатени задължения за периода 30.08.2015 г. – 30.08.2018 г. за обект, находящ се в гр. ****, ап. ***, ведно с лихви и разноси, като е издаден и ИЛ от 18.03.2021 г. На 21.01.2022 г. е подписано Споразумение за разсрочване на задължения № ****, с което

дължимата сума от В. и Е. от общо 1 053,36 лв. е разсрочена на 6 вноски, като първата вноска в размер на 500 лв. е платена от В. П..

От представената приходна квитанция от 04.08.2020 г. е видно, че Л. П. е заплатил местен данък и ТБО за процесния имот за периода 30.06.2015 г. – 02.11.2020 г.

С нот. акт № ***** г. на н. *** на НК, третото лице – помагач Л. С. П., ЕГН *****, другия с. на ищцата, е признат за собственик на основание давностно владение на процесните недв. имоти, а именно: самостоятелен обект в сграда с идентификатор ***** по КККР, одобрени със Заповед № РД-18-48/03.06.2009 г. на ИД на АГКК, с последно изменение на КККР от 24.09.2019 г., с адрес на имота: гр. *****, а по документ за собственост – ул. *****, който обект се намира на ет. 2 от сграда с идентификатор *****.1, с предназначение – жилищна сграда, многофамилна; разполож. в ПИ с идентификатор *****, с предназначение на обекта – жилище, апартамент; брой нива – 1, с площ от 114 кв.м, с прилежащи части: 2 южни избени помещения с площ от 18 кв.м, северозападното таванско помещение, както и 1/3 ид.ч. от общите части на сградата, при съседни СОС: на същия етаж – няма, под обекта – няма, над обекта - *****., стар идентификатор *****., ведно със сграда с идентификатор ***** по КККР на гр. П., със застроена площ от 18 кв.м, брой надземни етажи – 1, с предназначение – гараж, ведно с 1/3 ид.ч. от ПИ с идентификатор *****, с трайно предназначение на територията – урбанизирана, начин на трайно ползване – ниско застрояване (до 10 м), целият с площ от 463 кв.м, номер по предходен план: ***от кв. ***, парцел *****, при съседи: *****, *****, ***, ***, ***** и *****, ведно с 1/3 ид.ч. от всички подобрения и приращения в имота, видно от приложеното копие от нот. дело.

С нот. акт № *****г. на н. *** на НК, Л. С. П., ЕГН *****, е продал на П. Д. К., ЕГН *****, процесните недв. имоти, описани по-горе, за сумата от общо 72 000 лв., платима при подписване на нот. акт по банковата сметка на продавача, като данъчната оценка на същите е общо 104 210,90 лв., видно от приложеното копие от нот. дело.

Според удостоверение изх.№*** г. на СГКК – Пловдив, по заявление на Л. П. от 16.09.2022 г. административния адрес на СОС с идентификатор ***** е променен от ул. *****.

Видно от удостоверение за настоящ адрес №**** г. и удостоверение за постоянен адрес изх.№ **** г., Л. П. и с. му С. Л.ов П., ЕГН *****,****г. са сменили адреса си в гр.*****.

Според представените в оригинал 8 бр. договори за наем на жилище (л. 315 - 328), третото лице – помагач Л. П. е отдавал под наем на различни лица стаи от жилището на ул. **** в гр. П. през периода 23.11.2009 г. – 10.06.2015 г. срещу заплащане на наемна цена, като договорът с Н. Ф. Х. от 10.01.2013 г. е нот. заверка № ****. на н. ***** на НК.

Във връзка с оспорване на тези договори по делото е допусната съдебно-графологична експертиза с в. л. М. Д. С., която съдът възприема като компетентна, безпристрастно изготвена и неоспорена от страните. От нея се установява, че подписите в оспорените наемни договори за „Наемател“ са положени от съответните лица, посочени в тях, а именно: подписът за „Наемател“ в Договор за наем от 20.08.2013 г. е положен от Г. Т. Т., ЕГН *****; подписът за „Наемател“ в Договор за наем от 10.06.2015 г. е положен от А. А. А., ЕГН *****; подписът за „Наемател“ в Договор за наем от 10.06.2015 г. е положен от Д. М. Д., ЕГН *****; подписът за „Наемател“ в Договор за наем от 03.02.2016 г. е положен от С. Я. С., ЕГН *****.

По делото са разпитани свидетелите В. В. Г., П. Г., Г. Л.ов К., Б. А. ., И.З. Д., З. И. Д., Т.С. М., С. Д. Д., Д. П. Д. и Н. С. П., показанията на които съдът кредитира като логични, последователни и непротиворечиви, но при условията на чл. 172 от ГПК по отношение на последния свидетел, който е с. на ищцата и купувач по предварителния договор с нея, предвид близката му родствена връзка и явната му заинтересованост от изхода на спора.

От показанията на свид. Г. и Г. се установява, че те са били наематели на стаи от жилището на ул. ***** в П. през различни периоди от време - *„Познавам Л. П., беше ми хазяин. ...Ползвах под наем една стая с две легла и тераса, с обща баня и тоалетна. Стаята мисля, че се води на втория етаж, имаше и мазе, имаше и втори етаж, а стаята беше над мазето. ...Наемът го плащах на Л.. ...Не ми се е представяло друго лице като собственик да ми иска наем“.* (свид. Г.)

Относно Договор за отдаване под наем от 26.02.2011 г. свидетелят е заявил, че *„Текстът не съм го писал аз на договора за наем, но подписът за*

„наемател“ със сигурност е мой.“, а относно Договор за наем от 28.02.2013 г. свидетелят твърди, че „Текстът съм го писал аз, подписът за „наемател“ е мой“.

Според същия свидетел „До моята стая имаше още една, която се отдаваше под наем, и в нея със сигурност живееше едно момиче. ...Със сигурност имаше наематели и на приземния етаж, но аз тях не ги познавам. Минимум три години мисля, че се събират двата периода по договорите за наем. ... На моя етаж освен мен и другото момиче, живееше и Л. в останалите стаи от етажа. Когато аз бях наемател, Л. живееше със с.а си и с приятелката си. Не съм виждал и не познавам м.та и лелята на Л.“.

Свид. Г. твърди, че познава Л. П., защото „той няколко години ми е бил наемодател на стая в негов собствен апартамента на ул. **** в П.. Преди 10-12 г. бях наемател, 3-4 години живеях там. Ползвах стая, която беше на първия етаж, от входа вдясно, а вляво бяха банята и тоалетна, която също ползвах. След банята имаше всекидневна с кухненски бокс, която също ми беше позволено да ползвам.

Имаше и други наематели в имота в съседната стая до моята, която всъщност е срещу входа. ...Наемът плащах на Л.. В приземния етаж на къщата също имаше наематели, виждала съм ги, идваха да ползват банята от време на време.

Имотът беше доста овехтял, използван. Договорката ни с Л. беше да се нанесе от Нова година, а той да направи лек ремонт на стаята ми. Забелязах, че дюшемето е изциклено, беше налепил тапети на стените.“

...Под първия етаж, на който аз живеях, имаше приземен етаж, в който имаше наематели. Доколкото знам Л. се издържаше от наеми и не работеше, защото д. му беше болно и той го гледаше. Л. ползваше стаята, която е до всекидневната. Л. живееше със с.а си С., който познавам също. Винаги плащах на Л. наемите и го възприемах като собственик на имота. През периода, в който аз живеях там, м.та и лелята на Л. не са идвали в имота, не ги познавам“.

Относно Договор за наем от *** г. свид. Г. твърди, че „Това е моят почерк и моят подпис за „наемател“.

От показанията на свид. К. – с. на покойната с. на ищцата, се

установява, че „Преди повече от 10 г. съм посещавал имота. Когато аз последно съм посещавал имота, и двамата родители на с.ата ми бяха живи. ...През 2002 г. почина Т., която е м. на В. и на с.ата ми. Ходил съм там, когато там вече живееше Л. със с.ата си и с д. си.

В. е живяла много кратко време, защото имаше проблеми между В. и Л. и В. напусна имота. За този имот имаше неплатени сметки за ток, вода и за данъци. Бяха се натрупали големи суми за много години на името на с.ата ми и на с. й В.. 2011 г. получихме съобщение, че с.ата ми дължи една сума от около 3000 лв. на Общината и тя страшно се притесни. Тези разходи бяха натрупани от Л., който през това време живееше в имота.

с.ата ми нямаше нищо против Л. да живее в имота, но искаше той да ѝ плати нейният дял за тези разходи за ток, вода и данъци, които са натрупани през годините. Искане също да му продаде нейният дял от апартамента и той да го купи. ..., но не се разбраха със с.ата ми за цената.

От с.ата ми също знам, че тя е говорила със с. си В. за това, че тя желае да продаде дела си от имота и В. ѝ е казала, че с. й Л. иска м. му да му прехвърли нейният дял, за да стане той собственик на целия имот. ...

Нямам лични впечатления, но знам, че имотът се ползва от Л.. След 2015 г. В. не живееше в имота, отношенията им с Л. бяха крайно обтегнати. ... За разходите Л. е заявявал, че ще ги заплати след като стане собственик на имота.

с.ата ми почина на **** г. Не съм приемал наследството на покойната ми с.а, нямаше и седмица от смъртта ѝ, когато чрез нотариус се отказах от нейното наследство в полза на с. й В.. ...

От б.а на Л. разбрах, че след като съм се отказал от наследството, собственик на този имот вече не е Л., а друг човек. Още докато беше жива с.ата ми, Л. извършваше някакви преустройства и ремонти на този имот без да е собственик. с.ата ми и с. й се ядосаха, даже му казваше: „Питал ли си ме мен да буташ стени, да правиш това и онова“. Л. се държеше така, сякаш е собственик на имота, но не знам на какво основание се държеше така.

Считам, че Л. е искал да купи дела на л. си, за да узакони всичко, което е направил като ремонти и преустройства в имота. ...

В. живееше в този имот не повече от година. Докато живя в този имот имаше много проблеми с Л. и тя се изнесе. Мисля, че по това време В. не работеше, мисля, че тогава беше пенсионерка. В. има увлечение към „Б.“. д. на Л. тогава е било малко към 2003 г., защото имаше нужда от гледане. В. искаше да излиза, а Л. се сърдеше, че не остава при д., за да може той да излезе....

*Последно, когато отидох в жилището ул. ****, с.ата на Л. също беше починала. Детенцето им тогава беше по-голямо ...В. не живееше вече там, тя се беше изнесла. ...*

В призема имаше две помещения, които Л. даваше под наем. Мисля, че когато последния път бяхме в жилището, на етаж нямаше наематели, но съм чувал, че в някаква стая има“.

*Според показанията на свид. В., приятелка на ищцата от около 50 г., „Почти всеки ден се виждаме с В. на кафенце, на разходка. ...Познавам родителите на В., ходила съм много пъти у тях ...Знам, че В. получи в наследство от родителите си къщата на ул. **** - част от къщата, която е била на родителите ѝ. ...*

Последно съм ходила в имота някъде около 2006 г., бях на гости на В., тогава последния път. Някъде до 2007 г. В. живееше в имота и след това се получиха проблеми и затова В. отиде да живее на село и да се грижи за една възрастна болна жена, която ѝ осигуриха да живее при нея. До 2002 г. В. живееше с м. си в този имот. След като м.та на В. почина, там дойде да живее с.а на В. - Л. със с.ата си и с д. си. ...

Е. ми е казвала, че Л. не си плаща консумативите за ток и вода за имота, в който живее. Тя е искала Л. да си плати разноските, но той ѝ е казал, че когато получи нейния дял, тогава щял да възстанови сумите, защото Е. е плащала една част. Л. е искал да купи от Е. нейният дял, но Е. не се е съгласила да го продаде, защото Л. е предложил много малка сума. Тези разговори между Е. и Л. са били между 2015 г. и 2018 г. ...

В имота живее Л. със с.а и сега, не знам дали в имота има наематели. ...Стигнало се е до там, че тя не може да живее в собствения си имот, наследен от родители ѝ, заради лошите отношения с Л.. Тя от 20 години се скита по селата да гледа възрастни хора, защото няма къде другаде да

живее. ...Мисля, че В. и Л. не поддържат никакви контакти помежду си. Той дори и при разговор по телефона е доста агресивен и мисля, че затова не поддържат контакти.

Последно 2006 г. когато ходих, в имота живееха Л., ж. му, д. и В.. Жилището се намира на ул. **** в

Пловдив. ...От В. знам, че след 2006 г. в жилището живее Л. със с.а си“.

От показанията на свид. И. Д. се установява, че той познава Л. П. „от детенце, още от махалата. Аз живея на ул. ****, ние сме на ъгъл съвсем близо до жилището на Л. на ул. ****. Терасите ни се виждат една от другата и си говорим.

Знам, че Л. има апартамент там, на който е собственик, откакто починаха б. му и д. му. ...Л. живееше тогава на ул. К. в П.. Когато д. Л. беше жив, Л. дойде да живее при него, живееше с д. си, след смъртта на б. му Л. дойде да живее при д. си Л., дойде след като се беше оженил с ж. му. Тя беше медицинска с. само, че работеше в барчето срещу нас. От тогава в този апартамент живее само Л. и с. му С.. На Л. м. му също живя две-три години в този апартамент и си отиде.

м.та на Л. - В. отиде да живее на ул. ****, сега се казва бул. ****. Тя беше комарджийка, играеше по казината, по „Б.“ залите и редовно ме търсеше по телефона, за да я закарам като позната за по-евтино. Аз карах такси и затова тя ме търсеше като познат човек.

Мисля, че някъде около 2005 г.- 2007 г. В. се махна от имота.

Когато родителите на В. бяха живи, тя не живееше с тях в това жилище. Тя тогава живееше на ул. К.. В. дойде в този имот след като Л. стана вдовец, дойде да му помага за С., за с.а му. Две-три години да е живяла В. заедно с Л.. д. на Л. беше болно и той нямаше пари. Затова всичко, което можеше, го даваше под наем. Горе на етаж даваха две стаи под наем и две стаи долу в приземния етаж даваха под наем.

Дограмата на всекидневната Л. я смени. Преди беше дървена, а сложиха алуминиева. Даде пари за покрива на къщата. От както е напуснала имота, В. не е идвала. Бил съм на всякакви мероприятия, които са се правили в дома на Л. - на имен ден, на рожден ден, на всички мероприятия съм бил, но В. не е идвала. Л. прибира парите от наема и живее с тях, а и от С. взимаше

пенсия и с това живееше. Когато починаха б.та и д.то на Л., апартаментът беше малко по-изоставен като стари хора когато живеят. Не можеха да го поддържат много, беше голям апартамент и те не можеха да се грижат за него.

Не съм чувал В. и Л. да се карат нещо, да спорят за жилището. ...Л. ми е казвал много пъти да ѝ кажа да дойде, да се прибере и да живее в стаите, което той ще стегне за нея долу. Казвал съм ѝ, но В. е отказвала да се върне. В. ми е казвала, че не иска да се връща в този имот.

Л. си е собственик на този апартамент и после го продаде на друг човек. Вън съм по цял ден, помагам на моите деца, които взеха под наем магазин за хранителни стоки „Плод и зеленчук“. Аз им помагам и съм цял ден отвън пред магазина на столчето. Улицата, на която е магазин, също е ул. *** през една къща. Виждам, че новият собственик направи цялостен ремонт на този апартамент. По цял ден стоя там и виждам как два-три контейнера докараха за строителни отпадъци. Те стоят до нас, виждам ги как работят хората. Всичко направиха отново, това беше 2021 г.

Правих и аз ремонт и ми беше интересно да видя какво прави новият собственик. Влизал съм в жилището и виждам, че всичко е сменено - ВиК, ел. инсталации, прозорци, врати, тапети, мазилки, всичко е ново. Антрето е с теракота на пода, а в другите стаи е с ламиниран паркет. Мисля, че в една от стаите има окачен таван тази, която е насреца на входа. В имота, освен гараж Л. има и две барачки, те са към имота. ...Едно време Л. имаше оранжерийка там, но нямаше пари и се наложи да я продаде за старо желязо. Имаше течове на покрива и трите апартамента събираха пари. Гледах ги едни циганчета работеха на покрива. Каза, че над 2000 лв. е струвал на апартамент ремонта на покрива.

Не познавам с.та на В. - Е., не знам дали е идвала в имота, но и да е идвала, аз не я познавам. Не съм чул някой да е оспорвал правото на Л. на собственик на този апартамент.

След като продаде апартамента, Л. беше на квартира, а сега живее пак в същия апартамент, който е продал. От 2021 г., февруари месец, след като се пооправи времето до Нова година - почти една година бяха тези ремонтни работи в апартамента на Л.. Влизал съм повече от 100 пъти, докато правеха ремонт в жилището.“

От показанията на свид. З. Д., също съсед, „апартаментът, в който Л. живееше, е негов. Поне 15 пъти месечно ходя в този апартамент и Л. идва у нас, гледаме мачове, срещаме се често, имаме нормални приятелски отношения и контактуваме често. От 2002 г. - 2003 г. съм ходил в апартамента на Л.. Когато се запознах с него, Л. живееше в този апартамент с м. си. Тогава б. му и д. му бяха починали. Апартаментът тогава беше в лошо състояние. Тогава Л. живееше само със С., разбрах от моите родители, че ж.та на Л. е починала. м. му живя в апартамента не повече от 2 г.

От Л. знам, че м. му имаше проблеми с хазарта, изчезваше нямаше я по една-две седмици. Оставяше го сам с д. и

много пъти той ме е викал да му помагам и да остана при д., когато му се налага са излезе и да свърши нещо, защото м. му я няма. По принцип Л. е много спокоен човек, аз съм по-избухливНе съм присъствал на скандали между Л. и м. му. Много пъти Л. ми е давал пари и ми е казвал: „Иди ми плати тока, защото не мога да оставя С. сам“. Затова считам, че той е собственик на този имот.

Л. даваше под наем горе в жилището две стаи и долу имаше в приземния етаж имаше две стаи. Сменяха се много наематели, съседите го бързикаха, че къщата е станала като хотел. Заради д. не можеше да почне работа и даваше стаите под наем, за да можеше да преживява.

А също ходя по казина и съм виждал много пъти м. му В. там. Предавал съм й, че Л. иска тя да отиде и да гледа С., за да може той да работи, но от нейна страна няма реакция. Тя не дойде даже на абитуриентската на внука си С. въпреки, че той много искаше б. му да дойде. Не съм виждал лелята на Л. - Е..

Л. е правил много дребни ремонти, колкото му позволяваха средствата. Смени на два прозореца дограмите с алуминиева, защото тогава двамата започнахме работа в цех за алуминиева дограма. Даже шефа му даде двата прозорци на изплащане, защото Л. нямаше пари да плати. По едно време лепеше тапети в стаите и беше направил една камина.

2021 г. Л. продаде имота, а след това новият собственик започна доста здрав ремонт на апартамента - смени всички врати и аз ходих да му

помагам, защото бяха доста тежки. Смени дограмите, смени целия таван, който сега е много красив; сложи изолация, всичко от-до ремонтира в жилището. Мисля, че само банята не е направена, но всичко друго е сменено.

От една година Л. се върна да живее в жилището, което е продал, не знам какви са му взаимоотношенията със сегашния собственик. С д. се върна в жилището, а новият собственик не живее в това жилище. Чувал съм, че преди покупко-продажбата на апартамента Л. и новият собственик се познават от много години. Л. работеше тогава на един паркинг и тогава са се запознали.

Взел съм магазин под наем на 20 м. от жилището на Л.. Там съм по цял ден, но не съм влизал в апартамента в момента, когато майсторите са там и работят, но съм помагал да се качват материалите например. Виждал съм майсторите да работят, идвали са при мен да си купуват бира в почивките, но не съм влизал в момента, в който собственикът го няма, а те работят“.

Според свид. М., който познава ответника П. К. от 15 г. и се занимава със „строителство и ремонтни дейности. В края на 2020 г. П. ме помоли да направя количествено-стойностна сметка за един апартамент в гр. П. на ул. ****. ...Апартаментът беше за тотален ремонт, единственото подобрение в имота беше две врати и две дограми, алуминиеви, които не бяха в много добро състояние. Сменени са преди доста време, а останалата дограма беше стара дървена. Вратите бяха стари талашиитени, а сградата беше без топлоизолация. Стените бяха за боядисване, пода беше със старо дюшеме, силно захабено. Беше тотално за ремонт всичко – ел. и ВиК инсталациите се нуждаеха, даже не от преправяне, а от изграждане наново. В кухнята имаше стара мивка от тези, които са градените едно време, в лошо състояние. Банята и тоалетната бяха за ремонт. На първо четене казах, че ще излезе около 100 000 лв. целия ремонт на апартамента, като аз се ангажирах да помогна на П. като му намирам хора за съответните за СМР, да организирам доставките за съответните материали, да извършвам функциите на инвеститорски контрол, т.е. да контролирам какво става и да съгласуваме нещата.

Ремонтът започна в края на зимата 2021 г. и продължи почти до края на същата година, като неремонтирани останаха само банята и

тоалетната. П. ми каза, че тъй като има заведено дело за имота, ще спрем ремонта и затова банята и тоалетната останаха неремонтирани. Ремонтните работи, които направихме, ми ги плащаше П.. Подменена беше изцяло дограмата с нова ПВЦ дограма, дюшемето беше демонтирано заедно с греди и със сгурта под него. Беше направена замазка, топлоизолация и беше поставен ламиниран паркет и теракот в антрето, подмениха се вратите. Бяха направени промени вътре в апартамента - от стая и хол бяха оформени две спални; премахнати са две стени - паянтови, неносещи. Съществуващата тераса се приобщи към кухнята и се получи една нова всекидневна и хол. На външните стени беше поставена вътрешна топлоизолация, а след това се направи мазилка, шпакловка и боядисване. В три от стаите се направиха нови окачени тавани, подмени се изцяло ВиК и ел. инсталацията, осветителните тела. Ремонтира се тавана в кухнята, премахнаха се паната, които съществуваха преди това. Разбрах, че в жилището е имало някакъв технически проблем и се наложи изцяло да изградим нови ел. табла, предпазители и всичко останало. С разклонител от стълбището захранвахме ремонтните работи докато се изгради ел инсталацията. Повечето от майсторите имат уреди на акумулаторни батерии и не се нуждаят от електричество. Наемах различни работници за различните видове СМР. П. плащаше на работниците или ми оставяше на мен пари и аз им плащах. Не си спомням точно кога, но летните месеци изградихме ел. инсталацията. Към края на ремонта беше захранена новата ел инсталация. Не сме ползвали от новата инсталация ток за ремонта на апартамента. Закупувах строителните материали от различни доставчици и разходите ги отчитах на възложителя. Не съм искал фактури, давах му касови бележки“.

От показанията на свид. Д. – м., който поставя фаянс и теракот, се установява, че е правил „замазки в обекта на ул. ***, това беше 2021 г. Обекта беше апартамент с четири стаи и едно антре. Долу беше на бетон, сложихме фибран, мрежа и отгоре замазка. Възложителят беше П. К., той заплащаше работата. Предполагам, че и материалите той ги е осигурил, защото те си бяха на обекта. Залепихме фибрана, положихме мрежата и след това замазката. Върху тази замазка направихме и втора саморазливна, върху която се поставя ламинат. Имаше тавани от гипсокартон, които още не бяха шпакловани, на стените се полагаеше гипсова мазилка, даже чаках в

едната стая майсторите преди мен свършат, за да почнем подовете. Дограмата беше нова, даже беше още с лепенките върху нея. Когато аз бях там, правеха мазилки, кабелите също бяха смени виждаше се, че стърчат нови кабели“.

От показанията на свид. Д. – съсед, който живее на ***етаж в същата сграда, се установява, че „П. не е живял в апартамента на *** етаж, виждал съм го в жилището 5-6 пъти за 5-6 месеца назад, последните 5-6 месеца. Последно съм влизал в апартамента на *** етаж, когато беше абитуриентския бал на С. - с.а на Л.. Тогава Л. и с. му живееха там, но В. не живееше там. След смъртта на родители си В. живееше в този апартамент, но не мога да кажа точно колко години 2-3, не си спомням точно.

Стените бяха шпакловани, имаше окачен таван, имаше камина в стаята, в която влязох по повод на абитуриентския бал. Прозорците бяха или с алуминиева, или с пластмасова дограма. Мисля, че входна врата и настилката в антрето бяха старите както, когато живееха б.та и д.то на Л.. В края на лятото и началото на есента миналата година 2022 г. в жилището са правени ремонти, не мога да кажа точно какви, защото не съм влизал. Чувахе се включен къртач, имаше струпани строителни материали пред входната врата, имаше майстори, които влизаха и излизаха, имаше контейнери със строителни отпадъци, изнасяха се чували. Поне една година от септември 2021 г. никой не е живял в жилището на първия етаж до към август-септември 2022 г., когато почнаха ремонтите. ...

Последно в жилището живя Л. и с. му. Л. и с. му се върнаха да живеят в жилището миналата година 2022 г., август-септември месец. Виждал често Л. и с. му, виждах, че често свети в жилището и затова считам, че те се бяха върнали да живеят там по времето, когато се правеха СМР. Виждал съм и Л., че работи. Виждал съм П. в имота, но мисля, че не е живял там постоянно. Виждал съм ги двамата с Л. на терасата, че си говорят за нещо.

Стаята срещу входната врата и следващата са свързани, съборена е стената и двете са обединени в едно помещение. Във втората стая беше направена камина. В това помещение аз влязох по повод на

абитуриентската. Не съм влизал в други стаи, когато ходих на абитуриентката, това беше преди Ковид кризата, не си спомням точната година. ...Рядко съм влизал в жилището на първия етаж, освен когато е имало някакъв проблем с общите части и е трябвало да се обсъди нещо. Тези неща ги обсъждахме с Л. и с хората, живеещи на втория етаж. Преди 3-4 години може би правихме ремонт на покрива. Около 700-800 лв. струваше ремонта за апартамент, тоест около 2000 лв. и нещо общо. Л. си плати неговата част, парите ги давахме на майсторите, които извършваха ремонта на покрива. Знам, че апартамента е останал на м.та и на лелята на Л., след като б.та и д.то са починали. ...

М. му и л. му на Л. не съм ги виждал от много години да идват в апартамента на първия етаж. Поне от 10-тина години не са идвали. Л. даваше под наем една стая в приземния етаж и една стая в апартамента си. Не съм влизал в апартамента след абитуриентския бал на С..

Давах показания пред н. за апартамента. Текстът беше написан предварително и аз се подписах под него. Текстът беше в смисъл, че Л. от 10-на години живее в това жилище.“

Според показанията на свид. Н. П. – другия с. на ищцата, „жилището на ул. **** съм го посещавал последно 2018 г. ...До 1988 г. съм живял в това жилище с м. ми, б. ми, б. ми, б. ми и д. ми. След това аз, м. ми, баща ми и б. ми се преместихме в друг апартамент от Жилфонд в кв. И. през 1988 г. ... През 2002 г. февруари месец аз заминах за чужбина, а в апартамента в кв. И. останаха да живеят м. ми, б. ми, с.ата му и неговия с.. ...От 2002 г. до момента живея и работя в чужбина, но поне три пъти в година се прибирам в Б. ...по празниците, работя в Г..

Първият път, когато се върнах в Б. 2006 г., имотът в И. беше необитаем, поради неплатени сметки за ток, вода и данъци. м. ми беше отишла да гледа б. ми в имота на ул. ***. ...След като са спрели тока и водата в жилището в кв. И., м. е казала на б. ми: „Ела тука в жилището на б.та ти и д. ти, докато си намериш жилище“. От тогава той живее там.

Когато идвам в П., отсядам на хотел или ходя по приятели. Чат-пат съм ходил и в апартамента на б. ми и д. ми, последно спях в апартамента на ул. *** през 2018 г. Там живееше б. ми със с.а си, ж. му беше починала. Мисля, че имаше квартиранти, когато за последно ходих да спя в жилището

на ул. ***. Мисля, че имаше в приземния етаж квартиранти, но не съм много сигурен. ...Ставали са скандали с м. ми и той я е заплашвал. Тя се е принудила да напусне жилището и е започнала да работи като гледа стари баби и д.вци, за да живее с тях. ...

Б. ми в момента живее пак в жилището на б. ми и д. ми. От 1997 г. - 1998 г. познавам П. К., той беше бивш раб. на б. ми. Той работеше при него на п. на Ц. г.. От б. ми съм чувал, че отношенията му с П. не са просто на работодател и работник, а са повече приятелски. ...

Разговарях с м. ми и тя сподели с мен, че след като б. ми не иска да я гледа, тя се обръща към мене. Аз ѝ казах, че за да съм спокоен, искам да купя имота, като тя за в бъдеще ще разчита само на мен, а не на б. ми. Отидохме в Имотния регистър и тогава разбрахме, че всъщност имотът не е на б. ми вече, а е прехвърлен на П..

Поне по една-две вечери съм ходил и преди 2018 г. в имота на ул. ***, когато съм се връщал в П.. Даже б. ми ми се сърдеше защо не ходя там, но не се разбирахме много с него и затова не съм ходих там. Когато ходех, в стаята беше изчистена настилка вече и съм виждал б. ми Л. как наливаше бетон, сипваше с кофи, не разбирам точно бетон ли беше или замазка наливаше с кофи. Заливаше пода с разтвор в една от стаите. Всички стаи с изключение на тази вдясно от входа имаше нова алуминиева дограма 2018 г. - старата дограма беше сменена с нова. В тази стая дограмата е сменена преди 3 месеца, вижда се от улицата, когато минавам. На хола имаше нова алуминиева прозрачна врата, в хола има ламинат и окачен таван, имаше изградена стена с декоративен камък в хола, беше направил лед осветление, беше боядисано. Б. ми ми се похвали, че е правил всичко сам. В началото е викал майстори, за да види кое как се прави, а след това всичко си е правил сам. 2017 г. също беше направена терасата към кухнята, беше присъединена към самата кухня и беше едно общо помещение с поставена дограма. Имаше свод между двете стаи, които той беше затворил, и е направил втора врата с изход към кухнята. Стаята беше измазана, боядисана, имаше направена камина с облицовка, сложил е дИ.че, шкафове и там спеше в тази стая. Беше избил една стена към нишата и беше оформил там кухненски бокс. Коридора не беше пипан, банята също, тоалетната също не беше ремонтирана. Антрето и входна врата си бяха старите.

Б. ми, доколкото знам работи на частно, занимава се със строителни услуги, довършителни работи. Б. ми не беше искал съгласие от м. ми и л. ми за тези ремонти. В началото каза, че заради наемателите е належащо да се ремонтират стаите. Разбрах от л. ми, че б. ми е искал да изкупи нейния дял, но ѝ е предлагал много ниски суми и тя не се е съгласила. От м. ми знам, че също е имала разговори с б. ми да му прехвърли къщата, но не се е съгласила, за да не ме оцети мен.

М. ми има зависимост от хазарта и вероятно, затова са конфликти им с б. ми. В момента м. им б. и ми не поддържат връзка. Септември месец видях б. ми да си паркира колата пред къщата и да влиза вътре. Когато съм идвал и съм спал в имота, б. ми ме е посрещал. Само той има ключове от имота. 2003 г. почина с.ата на б. ми, а племенникът ми С. е роден 2000 г. ноември. Когато почина м. му той беше на 2,5 г., болен е, носител е ХИВ. Когато почина м. му, б. му - моята м., и б. ми се грижеше за него, но по принцип б. ми грижи за него, защото м. ми се махна и той остана сам с д..

2007 г. след като б. ми наби м. ми, тя е викала полиция и е напуснала имота. Аз не съм бил свидетел. М. ми, ми се обади по телефона и ми каза: „Б. ти ме преби“. Пред мен не се е случвало да посяга на м. ми.

2018 г. имаше ламинат в хола и на новата стая с терасата беше избита мозайката и мисля, че имаше плочки. Ламината, който беше поставен на пода, беше в тъмно кафяво. Не мога да кажа как точно беше подреден ламината. Б. ми каза, че дограмата е ПВХ, не съм много сигурен мисля, че беше ПВХ. Беше нова дограма, но не съм много сигурен дали беше ПВХ или алуминиева.

В края на 2018 г. м. ми искаше да ни събере двама с б. ми и да решим какво ще правим с този имот. б. ми тогава ни тегли по една майна и каза всеки да се спасява по единично. Оттогава си влошихме отношенията и не си говорим. 2019 г. беше абитуриентската на племенника ни, но б. ми не ни покани нито мен, нито м. ми. До последно, когато се чувах с б. ми, се надявах той да ме покани за абитуриентската на племенника, но така или иначе не покани нито мен, нито м. ни. След абитуриентската стана конфликта и престанахме да комуникираме с б. ми.

Предварителният договор сключихме в кантората на адв. октомври месец 2019 г. За мен беше по-удобно така, тъй като нямах цялата сума, а да

*й изплащам парите на вноски. Имаше неплатени данъци, ток, вода за имота. Аз оставих пари на м. ми и тя след това е погасила задълженията за ток, вода, данъци за целия имот. На 01.10.2019 г. при подписване на предварителния договор дадох на м. ми 5 000 лева, юни 2020 г. ѝ дадох 10 000 лева и на 17.09.2021 г. ѝ дадох още 20 000 лева. Предварителния договор го подписахме за ул. **** знам, че за адреса имаше някакво объркване дали беше № *** или е № **. Платих парите на м. ми на ръка, пред адв.“.*

Във връзка с претендираните от ответника П. К. подобрения са представени Договор за инвестиционен контрол и техническо ръководство от 31.10.2020 г. с инж. Т. М. и Договор за изработка на проект за пространствено оформление от 07.10.2020 г. с Х. Б.

От заключението на приетата съдебно-техническа експертиза с в. л. В. К. Р., което съдът възприема като компетентно, безпристрастно изготвено и неоспорено от страните, както и от обясненията, дадени от вещото лице в съдебно заседание на 22.03.2023 г., се установява, че подобренията – СМР в апартамента на ул. ****, ет. **, към годината на извършване (2020 г. – 2022 г.) са на обща стойност 84 779 лв., от които 72833 лв. – за труд и 11 946 лв. – за материали. Стойността на подобренията към момента на експертизата е общо 83 931 лв., а увеличената стойност на имота в резултат на тези подобрения е 82 099 лв.

Съответно подобренията – СМР в гаража на ул. ****, към годината на извършване са на стойност 5 921 лв.; стойността на тези подобрения към момента на експертизата е общо 5 861 лв., а увеличената стойност на имота в резултат на тези подобрения е 3 163 лв.

При така установените фактически обстоятелства, съдът направи следните изводи от правна страна:

Предявеният ревандикационен иск с правно основание чл. 108 от ЗС е процесуално допустим, а разгледан по същество е НЕОСНОВАТЕЛЕН.

С искът по чл. 108 от ЗС се защитава правото на невладеещия собственик да получи фактическа власт върху своята вещ от владеещия несобственик. Правен интерес от предявяване на ревандикационния иск е налице, когато вещта съществува към момента на предявяване на иска и собственикът на вещта няма фактическа власт над нея, в т.ч. да не я владее чрез друго. В конкретния казус, няма спор, че процесният недв. имот –

апартамент на ***етаж, гараж и 2 бараки на ул. **** в гр. П., съществува така, както е описан в приложените нот. актове от 2020 г. и в схемата на СГКК - П., както и че към датата на предявяване на иска – 02.02.2022 г. се владее от ответника П. К., който го е придобил на 11.08.2020 г. и през 2021 г. е направил значителен ремонт на жилището, което се установява от представените писмени доказателства и от свидетелските показания.

Пак от тях се установява, че ищцата В. П. отдавна е напуснала имота – *„Някъде до 2007 г. В. живееше в имота и след това се получиха проблеми и затова В. отиде да живее на село“* (свид. В.).

Съгласно чл. 77 от ЗС, правото на собственост се придобива чрез правна сделка, по давност или по други начини, определени в закона. За да се уважи предявеният ревандикационен иск следва също ищцата да установи, че е собственик на претендирания недвижим имот на посоченото от нея правно основание. В случая като придобивен способ се твърди наследяване по закон от родителите на ищцата Л. и Т. и отказ от наследството на нейната с. Е., направен от преживелия ѝ с. – свид. К.. От събраните по делото писмени доказателства се установява, че родителите на ищцата Л. И. В., ЕГН *****, и Т. А. В.а, ЕГН *****, са придобили собствеността на процесните недв. имоти на основание на основание Договор от 28.01.1966 г. за доброволна делба по смисъла на чл. 69 от ЗН и Договор за продажба на държавен недв. имот по реда на ППЗДС от 10.03.1998 г., като след тяхната смърт низходящите им - ищцата В. Л. П., ЕГН *****, и нейната с. Е. Л. В.а – К., ЕГН *****, са станали собственици тези имоти при равни права, съгласно чл. 5, ал. 1 от ЗН на основание наследяване. Тъй като Е. В.а – К. на свой ред е починала на **** г., без да остави низходящи и възходящи по права линия, то нейната половина от имотите е станала собственост на преживелия ѝ с. Г. П. К., ЕГН *****, който е направил на 17.05.2019 г. отказ по смисъла на чл. 52, вр. чл. 49 от ЗН от наследството на с.ата си, поради което единствен наследник на процесните недв. имоти е останала ищцата В. П., съгласно чл. 9, ал. 2 и чл. 53 от ЗН.

Ето защо, съдът намира, че от събраните по делото писмени доказателства ищцата формално се легитимира като собственик на процесните недв. имоти на посоченото от нея правно основание.

Не е налице обаче третата предпоставка за уважаване на предявения

ревандикационен иск по чл. 108 от ЗС – владението на процесния недв. имот от ответника да няма правно основание.

Ответникът П. К. твърди, че процесните недв. имоти са станали негова собственост на основание правна сделка по смисъла на чл. 183 и сл. от ЗЗД, сключена в необходимата форма за валидност по чл. 18 от ЗЗД - нот. акт № ***** г. на н. *** на НК, което се установява от приложеното нот. производство.

Ищцата оспорва правото на собственост върху тези имоти, прехвърлено на ответника П. К. от с.а й Л. П. – трето лице – помагач по делото, като счита, че последният не е техен собственик и не може да прехвърли право, което не притежава. Затова оспорва нот. акт № ***** г. на н. *** на НК, с който Л. П. е признат за собственик на основание давностно владение на процесните недв. имоти.

Според чл. 79 от ЗС, правото на собственост по давност върху недвижим имот се придобива с непрекъснато и необезпокоявано владение в продължение на 10 години, а ако владението е добросъвестно по смисъла на чл. 70, ал. 1 от ЗС, правото на собственост се придобива с непрекъснато владение в продължение на 5 години. Тъй като не се твърди и не се установява годно правно основание за владението на процесните вещи от страна на третото лице - помагач, съдът намира, че той е недобросъвестен владелец.

Според легалната дефиниция на чл. 68, ал. 1 от ЗС, владението е упражняване на фактическа власт върху вещь, която владелецът държи, лично или чрез друго, като своя, а разпоредбата на чл. 69 от ЗС въвежда оборима презумпция, съгласно която се предполага, че владелецът държи вещта като своя, докато не се докаже, че я държи за друго. Владението се характеризира с два основни признака: обективен - упражняване на фактическа власт върху вещта /corpus/ и субективен - намерението да се държи вещта като своя /animus domini/. В случая безспорно се установи от свидетелските показания, че третото лице – помагач Л. П. се е намирал във фактическа власт на процесните имоти от 2003 г. до 11.08.2020 г., когато се е разпоредил с тях в полза на ответника. Според свид. Н. П., м. му В. (ищцата) отишла да живее в процесния имот, за да гледа неговата б. Т. и поканила и с.а си Л. (третото лице – помагач), като Т. е починала на **** г. Според свид.

Велчева, ищцата е живяла в имота заедно с м. си до 2002 г., а „След като м.та на В. почина, там дойде да живее с.а на В. – Л. със с.ата си и с д. си.“ Според кредитираните свидетелски показания ищцата е останала в жилището „2-3 г.“ (свид. Ив. Д.) и е напуснала имота 2006/2007 г. – „Някъде до 2007 г. В. живееше в имота“ (свид. В.), поради което съдът приема, че след 2007 г. ищцата не е живяла и няма данни дори да е посещавала имота – „м. му и л. му на Л. не съм ги виждал от много години да идват в апартамента на първия етаж. Поне 10-тина години не са идвали.“ (свид. Д. – с.).

Въпреки, че е живяла в процесното жилище от 2002 г. до 2007 г. ищцата по никакъв начин не е препятствала или смущавала владението на с.а си Л. П., който се преместил в него през 2003 г. заедно със с.ата и д. си и започнал да прави различни ремонти в жилището – „дюшето е изциклено, беше налепил тапети на стените“ (свид. Г.); „дограмата на всекидневната Л. я смени ... сложиха алуминиева“ (свид. Ив. Д.); „лепеше тапети в стаите и беше направил една камина“ (свид. З. Д.), а по-късно „беше направена терасата към кухнята, беше присъединена към самата кухня... имаше свод между двете стаи, който беше затворил и е направил втора врата ... Беше избил една стена към нишата и беше оформил там кухненски бокс...“ (свид. Н. П.).

Също така, Л. е заплатил съответната част от разноските за ремонт на покрива на сградата – „Л. си плати неговата част“ (свид. Д.); участвал е в обсъждане на общи за сградата проблеми и е бил възприеман от съседите си (свид. Д., свид. Ив. Д., свид. З. Д.) като собственик на жилището, в което живее със семейството си.

Като собственик на имота е бил възприеман Л. П. и от своите наематели, като години наред е отдавал под наем на различни лица части от жилището и от призема (2009 г. – 2016 г.), според приложените договори за наем, оспорването на които е недоказано, като по този начин е издържал себе си и болното си дете, и няма данни ищцата и с. й Е. да са се противопоставяли на това, поради което съдът намира, че третото лице – помагач е демонстрирало недвусмислено намерението си да свои имота, което се признава дори и от с.а на Е. – свид. К.: „Л. се държеше така, сякаш е собственик на имота“; „разбрах, че след като съм се отказал от наследството, собственик на този имот **вече** не е Л.“, както и от неговия б. - свид. Н. П.: „тогава разбрахме, че всъщност имотът не е на б. ми вече, а е

прехвърлен.“

Предвид гореизложеното съдът намира, че третото лице – помагач Л. П. е упражнявал фактическа власт върху вещта от 2003 г. до 2020 г., като ясно и недвусмислено е демонстрирал намерението си да свои вещта, т.е. държал е процесния недв. имот като свой, без данни за противопоставяне от страна на ищцата В. П. и на нейната с. Е. - *„с.ата ми нямаше нищо против Л. да живее в имота, но искаше той да ѝ плати нейният дял от тези разходи за ток, вода и данъци, които са натрупани през годините.“* (свид. К.).

Предвид гореизложеното съдът намира, че третото лице – помагач е започнал да владее процесния недв. имот като свой явно, трайно, непрекъснато и необезпокоявано повече от 10 години от нанасянето му през 2003 г. до 2013 г., поради което са налице и двата елемента на владението по чл. 68 от ЗС и след тази дата Л. П. е станал собственик на тези недв. имоти на основание 10-годишно давностно владение по смисъла на чл. 79, ал. 1 от ЗС

Не се установи при условията на пълно и главно доказване владението на третото лице – помагач да е било обезпокоявано, смущавано или прекъсвано по някакъв начин от ищцата и от нейната с. преди 2013 г., поради което третото лице – помагач е придобило собствеността на процесния недв. имот на основание 10-годишно давностно владение.

Ето защо, не е налице третата предпоставка за уважаване на предявения ревандикационния иск по чл. 108 от ЗС – ответника П. К. да държи имота без правно основание за това, тъй като той е придобил собствеността му чрез правна сделка от собственик, по отношение на който е изтекла в негова полза 10-годишна придобивна давност още към 2013 г.

Предвид гореизложеното, съдът намира, че не са налице и трите кумулативни предпоставки за уважаване на ревандикационния иск по чл. 108 от ЗС, тъй като въпреки, че ищцата се легитимира като собственик на процесните недвижими имоти на основание наследяване и отказ от наследство, ответникът е придобил собствеността им чрез възмездна правна сделка от собственик, който е владял имота необезпокоявано през периода 2003 г. - 2013 г., поради което е придобил собствеността им на основание изтекла в негова полза 10-годишна придобивна давност по смисъла на чл. 79, вр. чл. 82 от ЗС, поради което е станал техен собственик, а предявения от ищцата иск за собственост се явява недоказан и неоснователен и следва да

бъде отхвърлен.

Тъй като главният иск е неоснователен, неоснователно е и акцесорното искане да се обезсили на основание чл. 537, ал. 2 от ГПК нот. акт № ***** г. на н. *** на НК, което следва да се остави без уважение.

С оглед отхвърляне на иска по чл. 108 от ЗС, съдът не дължи произнасяне по направеното от ответника евентуално възражение за подобрения по чл. 72 от ЗС в размер на общо 69 600 лв.

На основание чл. 78, ал. 3 и чл. 80 от ГПК ищцата следва да заплати на ответника направените от него съдебни разноски в размер на общо 4 925 лв.

Водим от гореизложеното, съдът

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ предявения от В. Л. П., ЕГН *****, от гр. ****, чрез адв. Р. П., срещу П. Д. К., ЕГН *****, от гр. П., ул. ****, със съд. адрес: гр. П., ****, чрез адв. А. Й., ревандикационен иск по чл. 108 от ЗС за собственост на следните недв. имоти:

- самостоятелен обект в сграда с идентификатор ***** по КККР, одобрени със Заповед № РД-18-48/03.06.2009 г. на ИД на АГКК, с последно изменение на КККР от 24.09.2019 г., с адрес на имота: гр. П., район Ц., ул. *** ***, а по документ за собственост – ул. Т. Ч. ***, който обект се намира на ет. *** от сграда с идентификатор *****, с предназначение – жилищна сграда, многофамилна; разполож. в ПИ с идентификатор *****, с предназначение на обекта – жилище, апартамент; брой нива – 1, с площ от 114 кв.м, с прилежащи части: 2 южни избени помещения с площ от 18 кв.м, северозападното таванско помещение, както и 1/3 ид.ч. от общите части на сградата, при съседни СОС: на същия етаж – няма, под обекта – няма, над обекта - *****.***, стар идентификатор *****.***;

- сграда с идентификатор ***** по КККР на гр. П., със застроена площ от 18 кв.м, брой надземни етажи – 1, с предназначение – гараж,

- 1/3 ид.ч. от ПИ с идентификатор *****, с трайно предназначение на територията – урбанизирана, начин на трайно ползване – ниско застрояване (до 10 м), целият с площ от 463 кв.м, номер по предходен план: 1*****, при съседи: *****, *****, *****, *****, ***** и *****, ведно с 1/3 ид.ч. от всички

подобрения и приращения в имота,

придобити по наследство и отказ от наследство, както и искане по чл. 537, ал. 2 от ГПК за обезсилване на констативен нот. акт от 2020 г. на н. *** на НК, като НЕОСНОВАТЕЛНИ.

ОСЪЖДА В. Л. П., ЕГН *****, от гр. ****, чрез адв. Р. П., да заплати на П. Д. К., ЕГН *****, от гр. П., ул. ****, със съд. адрес: гр. П., ****, чрез адв. А. Й., на основание чл. 78, ал. 3 и чл. 80 от ГПК общо сумата 4 925 лв. (четири хиляди деветстотин двадесет и пет лева) – съдебни разноси.

Решението е постановено при участието на **третото лице – помагач** на страната на ответника - Л. С. П., ЕГН *****, от гр. ****, и подлежи на въззивно обжалване пред Апелативен съд – Пловдив в 2-седмичен срок от връчването му.

Съдия при Окръжен съд – Пловдив: _____