

РЕШЕНИЕ

Номер 60054

Година 26.07.2021

Град Смолян

В ИМЕТО НА НАРОДА

Районен Съд - Смолян

На 24.06

Година 2021

В публично заседание в следния състав:

Председател:

Сийка Златанова

Секретар:

Сирма Купенова

Прокурор:

като разгледа докладваното от съдията

Златанова

Гражданско I инстанция дело

номер

20185440100383

по описа за

2018

година

и за да се произнесе, взе предвид следното:

Ищците МКД от гр. Смолян и ВКЯ от гр. **** са предявили субективно съединени установителни иски за собственост с правно основание чл. 124, ал. 1 ГПК, с които се иска да бъде установено по отношение на ответника ИВД и ЕИД /съпрузи/, че всеки един от ищците е собственик по наследство /основанието придобивна давност отпадна поради с оглед уточнение от страна на ищците в съдебно заседание, проведено на 03.06.2021 г./ от тяхната майка К В Яа на **1/6 идеална част** от САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ с идентификатор ****.1 по КККР на с. С, общ. Смолян, одобрена със Заповед № РД-18-8/16.02.2006 г. на ИД на АГКК гр. София, представляващ ПЪРВИ ЕТАЖ със застроена площ от 90 кв.м., с предназначение жилище в с. С, ет. 1, при граници и съседи: на същия етаж няма, под обекта няма, над обекта ****.2, находящ се в жилищна сграда с идентификатор ****, построена в ПОЗЕМЛЕН ИМОТ**** по КККР на с.С, с площ от 602 кв.м., с предназначение урбанизирана територия, начин на трайно ползване-ниско застрояване при съседни поземлени имоти с идентификатори ****, ****, **** и ****, образуващ ****, кв. 49 по устройствения план на с.С, ведно с принадлежащите към самостоятелния обект **2/12 идеални части от таванския етаж** от описаната жилищна сграда, със застроена площ от 90 кв.м., при граници: горе - покрив, долу- втори жилищен етаж, встрани - външни зидове, ведно със съответните идеални части от общите части на сградата и правото на строеж върху описания поземлен имот, който обем от права е предмет на Нотариален акт за замяна на недвижим имот с движими вещи №, том II, рег. № 2769, н.д. № 208/2014 г. на нотариус НК, вписан в СВ при РС Смолян с Акт № 124, дело № 824/2014 г.. Претендират и за деловодните разноски.

Фактическите твърдения на ищците се свеждат до следното:

Ищците заедно със сестра им ЦКД са наследници на К В Яа, б.ж. на с. С, която е тяхна майка. На 03.06.1992 г., майка им е прехвърлила на сестра им ЦКД правото на собственост върху 1/2 идеална част от първия етаж и 1/4 идеална част от таванския етаж от двуетажна жилищна сграда, построена в парцел IX-241, кв. 49 по плана на с. С, общ. Смолян, която жилищна сграда е със застроена площ от 90 кв.м. при граници на парцела- от двете страни улица, К Я и ИС. От своя страна Ц Д се е задължила да поеме гледането и издръжката на майка им докато е жива, а също да й осигури спокоен и нормален живот, какъвто е водила до момента на подписване на договора. За описания договор за издръжка и гледане бил съставен нотариален акт № 162, том. I, нот.дело № 415/1992 г. на Нотариус при Районен съд- гр.Смолян. Описаният имот ЦКД е придобила при условията на съпругеска имуществена общност със своя съпруг СИД.

През 2006 година, поради неизпълнение на договора от страна на Ц Д и С Д, майка им предявила иск развалянето му пред Районен съд гр. Смолян. Образувано било гр.д. № 429/2006 г., по което първоначално с Решение № 39/27.04.2007 г, съдът развалил сключеният от 03.06.1992 г. с н.а. № 162, том I, нот.дело №415/1992 г. на Нотариус при гр. Смолян договор за издръжка и гледане. С Решение № 430/07.01.2008 г по в.гр.д. № 301/2007 г., Окръжен съд - гр.Смолян отменил Решение № 39/27.04.2007 г. по гр.д. № 429/2006 г. на РС-Смолян и отхвърлил исковите.

Ищците твърдят също, че междуременно, след постановяване на решението на първа

инстанция, майка им починала, а те като нейни наследници я заместили във въззивното производство до наследствените им права, а именно до 2/3 идеални части от прехвърления имот (без частта на тяхната сестра Й). Обжалвали решението на въззивния съд, като с окончателно решение № 484/17.09.2009 г. по гр.д. № 1192/2008 г. ВКС отменил въззивното решение и вместо него постановил разваляне на основание чл. 87, ал. 3 от ЗЗД до размер от **2/3 идеални части** договора, обективиран, в нотариален акт № 162/1992 г.. В крайна сметка, след водения съдебен процес Ц Д е останала да притежава 1/6 идеална част от първия етаж, както и 1/12 идеална част от тавана /подпокривното пространство/, които идеални части същата е придобила по наследство от К Яа, а не въз основа на разваления по съдебен ред договор. Правото на собственост на С Д е отпаднало, тъй като наследствените права не са съпругеска общност.

Ищците твърдят, че всеки от тях е придобил по наследство от майка им К Яа по 1/6 идеална част от първи етаж и по 1/12 идеална част от тавански етаж от двуетажна жилищна сграда, построена в парцел IX-241, кв. 49 по плана на с. С, общ. Смолян. Освен това МД е собственик на другата 1/2 идеална част от първия етаж както и на 1/4 идеална част от таванския етаж, а В Я е собственик и на 1/2 идеална част от тавана и на целия втори етаж, въз основа на влязло в сила съдебно решение за делба № 116 от 26.11.1990 година по гр.д. № 55/1989 г. на Районен съд - Девин. Посочените идеални части обаче не са спорни между страните и не са предмет на настоящото дело.

Ищците твърдят още, че междуременно им станало известно, че легитимирайки се с обсъждания по-горе нотариален акт от 1992 г. за издръжка и гледане, който е развален с окончателното решение на ВКС, Ц Д и С Д за извършили сделка с имотите, предмет на разваления договор. На 24.09.2014 г. с ответника ИВД /племенник на С Д/ са подписали договор за замяна, обективиран в нот. акт № 26, том I, рег. № 2769, н.д. № 208/2014 г. на нотариус НК, като са заменили 1/2 идеална част от първия етаж и 1/4 идеална част от тавана, с отоплителна инсталация, състояща се от котел на дърва с термопомпа и седем броя алуминиеви радиатори, както и 20 куб.м. букови дърва за огрев - движими вещи на обща стойност 1 665 лв.

Поради развалянето на договора за издръжка и гледане и отмяна с влязло в сила решение на нотариалния акт, към 24.09.2014 г. Ц и С Д не са били собственици на прехвърлените от тях идеални части. Към момента на прехвърлянето Ц Д не е притежавала 1/2 идеална част от първия етаж, а 1/6 идеална част и то по наследство и само с тази 1/6 част е могла да се разпорежи. Съпругът ѝ С Д не е притежавал изобщо права върху прехвърления имот. Това обстоятелство е било известно на сестра им и нейния съпруг, които са били страна в съдебното производство по развалянето на договора.

Ответникът ИВД не е могъл да придобие права, които неговите прехвърлители нямат. Спрямо ищците замяната от 2014 г. не е породила вещно прехвърлително действие за обема от права, които ищците притежават. След като Ц Д и С Д не са били собственици на 1/2 идеална част от етаж, съответно и на 1/4 идеална част от тавана, то и разпоредителната сделка не може да изпълни вещно прехвърлителния си ефект да прехвърли правото на собственост, защото никой не може да прехвърли права, които не притежава.

Ищците твърдят, че не са наясно дали ответникът е знаел за липсата на права на прехвърлителите му, но е факт, че е техен племенник. Явно формата на прехвърлянето - замяна е използвана предвид избягване приложението на чл. 33 от ЗС, според която норма при прехвърляне на идеални части от недвижим имот, същият е следвало да се предложи първо на останалите съсобственици.

За сделката ищците узнали скоро, като владението им не е обезпокоявано по какъвто и да е начин. Напротив, нито сестра им, нито ответникът са идвали в имота. Като съсобственици в процесните обекти ищците твърдят, че ги ползват, подобряват имотите, като осъществяват владение в обема от права, които притежават.

По влязлата в сила КККР на с. С, одобрена със Заповед № РД-18- 8/16.02.2006 г. на Изпълнителния директор на АГКК гр. Смолян-София, първият етаж е отразен като САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ с идентификатор ****.1, със застроена площ от 90 кв.м., с предназначение жилище, апартамент с административен адрес ПК 4844, с. С, ет. 1, при граници и съседи: на същия етаж няма, под обекта няма, над обекта № **** находящ се в жилищна сграда с идентификатор ****, построена в поземлен имот с идентификатор**** по КККР на с. С, общ. Смолян, с площ от 602 кв.м., с предназначение урбанизирана територия, начин на трайно ползване—ниско застрояване, с административен адрес с. С, общ. Смолян, при съседи: имоти № ****, № ****, №****, № ****, образуващ УПИ IX-241, кв.49 по устройствения план на с.С, общ. Смолян.

В исковата молба /л. 216-219/, насочена срещу конституираната в хода на процеса ответница Е Д, ищцата МД е заявила претенция, че е собственик и на 1/2 ид.част от самостоятелния обект с идентификатор ****.1., ведно с рпинадлежащите към него 1/4 ид.части от таванския етаж на жилищната сграда, на самостоятелно основание – извършена съдебна делба с решение № 116/26.11.1990 г. на РС – Девин по гр.д. № 55/1989 г.. Тъй като в първоначалната искова молба се твърди, че няма спор между страните за това притежание на ищцата Да на посоченото основание, поради което то не е предмет на делото и тъй като от страна на ищците не заявено нито искане за приемане за съвместно разглеждане на нов самостоятелен иск за право на собственост на това основание, нито е направено искане за изменение на предявените искове /което би било и недопустимо поради въвеждане на ново правно основание за собствеността/, то съдът счита, че

предмет на делото са исковете, предявени с първоначалната искова молба, но насочени срещу двамата ответници. В този смисъл е и окончателният доклад по делото, от съдебно заседание от 03.06.2021 г., срещу който доклад страните не са възразили, нито пък от страна на ищците е поискано допълване или изменение.

В срока по чл.131 ГПК ответникът И Д е подал писмен отговор на исковата молба, с който оспорва предявените искове. Твърди, че на 12.12.2007 г. е сключил предварителен договор за замяна с Ц и С Д, с предмета на договора - замяна на процесния недвижим имот с отоплителна инсталация. В изпълнение на договора от страна на Ц и С Д владението върху 1/2 идеална част от самостоятелен обект с идентификатор ****.1, представляващ първи етаж, ведно с прилежащите към самостоятелния обект 1/4 идеална част от таванския етаж на жилищната сграда, описан в нотариален акт за замяна на недвижим имот № 36, том II, рег. № 2769, д. № 208/2014 г. на Нотариус НК, му било предадено, за което е изготвен и приемо - предавателен протокол. На 24.09.2014 г., насрещната страна по предварителния договор е изпълнила задължението си и му прехвърлила чрез договор за замяна на недвижим имот във формата на нотариален акт правото на собственост върху 1/2 идеална част от самостоятелен обект с идентификатор ****.1, представляващ първи етаж, ведно с прилежащите към самостоятелния обект 1/4 идеална част от таванския етаж на жилищната сграда, описан в нотариален акт за замяна на недвижим имот № 36, том II, рег. № 2769, дело № 208/2014 г. по описа на Нотариус НК, който самостоятелен обект по действащия кадастрален и регулационен план на с. С, е построен в поземлен имот****, образуващ УПИ***, с площ от 60 кв.м с предназначение-урбанизирана територия, начин на трайно ползване - ниско застрояване, в кв. 49 по устройствения план на с. С. При съставяне на нотариалния акт Ц и С Д представили нотариален акт за прехвърляне на недвижим имот срещу задължение за гледане и издръжка № 162 том I, дело № 415/1992 г., удостоверяващ правото им на собственост, като също така е извършил проверка за наличието на права върху имота в Служба по вписвания - Смолян, но такива не били налице. От момента на предаване на владението и до настоящия момент, той като собственик необезпокоявано владее и стопанисва имота, като ищците по никакъв начин не са се появявали в имота от момента на предаване на владението му и не са смущавали владението му.

В исковата си претенция ищците се позовават на постановени съдебни решения за разваляне на договора за издръжка и гледане от 1992 г., в частност постановеното съдебно решение № 484/17.09.2009 г. по гр.д. № 1192/2008 г. на ВКС, което решение било окончателно, влязло в законна сила. С това решение ответникът се запознава едва сега, тъй като до настоящия момент съдебното решение на ВКС не е вписано, съгласно изискването на чл. 115, ал. 1 от ЗС и не му е противопоставимо и той е добросъвестен приобретател на процесния имот.

С оглед невписването на представеното от ищците съдебно решение № 484/17.09.2009 г. по гр.д. № 1192/2008 г. на ВКС, счита че Нотариален акт за замяна от 24.09.2014 година е годно правно основание за придобиването на собствеността.

При условията на евентуалност заявява, че е придобил имота и по силата на предаденото му владение на 12.12.2007 година с приемо-предавателен протокол от 12.12.2007 година, като е осъществявал непрекъснато, явно и необезпокоявано владение в продължение на 10 години, считайки имота за свой и в негова полза е изтекла предвидената по закон придобивна давност.

Ответницата ЕДне подава отговор на исковата молба.

С определение № 498/20.07.2018 г. съдът е конституирал като трети лица – помагачи на ответника двамата прехвърлители по сделката за замяна – ЦКД и СИД. Конституираните трети лица-помагачи в депозирания отговор на исковата молба оспорват исковете, сочат, че през 1992 година майката на Ц Д - К Яа е прехвърлила собствеността върху 1/2 идеална част от първия етаж и 1/4 от таванския етаж от жилищна сграда в парцел IX-241, в кв. 49 по плана на с. С, което прехвърляне е обусловено от развиващото се делбено дело. С решение № 116/26.11.1990 година по гр.д. № 55/1989 година по описа на РС - Девин е била постановена делба на съсобствения на ЦКД, МД и В Я недвижим имот, находящ се в с. С, общ. Смолян, представляващ жилищна сграда в парцел IX-241, в кв. 49 по плана на с. С, като в дял на последните е възложен целия недвижим имот. С решение № 38 от 27.04.1992 година по гр.д. № 272/1991 година по описа на РС-Девин след отмяна по реда на надзора на горечитираното решение, в частта за уравниване на дяловете, брата на Ц Д е следвало да й заплатят съответно сумите от 9 843 лева и 9 669 лева в едногодишен срок от влизане на решението в сила, което обаче не са сторили.

Междувременно майката К Яа е решила да прехвърли на Ц Д дял от къщата с оглед на обстоятелството, че последната не е получила никакво имущество, а имущественото състояние на брат й и сестра й е щяло да ги затрудни в изплащането на дължимите суми срещу възлагането на имота. Именно срещу задълженията за плащане на МД и В Я майката К Яа е прехвърлила притежаваните от нея идеални части от имота на дъщеря си Ц Д. Това прехвърляне обаче е станало под формата на нотариален акт за издръжка и гледане от 1992 г..

В исковата си претенция ищците се позовават на постановени съдебни решения за разваляне на договора за издръжка и гледане от 1992г., в частност постановеното съдебно решение № 484/17.09.2009 г. по гр.д.№ 1192/2008г. на ВКС, което решение било окончателно и влязло в законна сила.

По силата на сключен предварителен договор за замяна от 12.12.2007 година третите

лица са договорили с ответника прехвърлянето на правото на собственост върху процесния недвижим имот и на същата дата в изпълнение на договора от страна на третите лица владението върху процесния имот е предадено, за което е изготвен и приемо-предавателен протокол от 12.12.2007 година. На 24.09.2014 година са изпълнили задължението си по предварителния договор и са прехвърлили на ИВД чрез договор за замяна на недвижим имот във формата на нотариален акт правото на собственост върху 1/2 идеална част от САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ с идентификатор ****.1, ВЕДНО с прилежащите към самостоятелния обект 1/4 идеална част от таванския етаж на жилищната сграда. При изповядването на нотариалния акт Ц и С Д са се легитимирали с нотариален акт за прехвърляне на недвижим имот срещу задължение за гледане и издръжка №162, том I, дело № 415/1992 г., удостоверяващ правото им на собственост, като също така след извършената проверка за наличието на права на трети лица върху имота в Служба по вписвания-Смолян, такива не са били установени.

От датата на предаването на владението, до завеждане на настоящото дело И Д, като собственик необезпокоявано владее и стопанисва посочената идеална част от имота, като цитираните съдебни актове не са прекъснали установената фактическа власт върху имота и не съдържат в себе си осъдителен петитум за предаване на владението.

В съдебно заседание ищецът В Я лично, двамата ищци се представляват от адв. Р и адв. Д, поддържат исквата мобла и молят да бъде уважена по изложените в писмената защита съображения.

Ответниците се представляват от адв. С, която моли исковете да бъдат отхвърлени като неоснователни по съображенията, изложени в писмената защита.

Третите лица- помагачи на ответниците се представлява от адв. Р и молят исковете да бъдат отхвърлени по изложените в писмената защита съображения.

След като обсъди събраните по делото доказателства поотделно и в тяхната съвкупност, Съдът установи от фактическа страна следното:

Няма спор между страните, че МКД, ВКЯ и ЦКД са деца и наследници на К ВЯа – б.ж. на с. С, починала на 29.06.2007 г. /л. 221/.

ЦКД почина в хода на процеса на 20.01.2019 г. и на нейно място с определение № 160/26.02.2019 г. бяха конституирани нейните деца – ИСД и ЕСД, тъй като съпругът ѝ СИД вече беше конституиран като трето лице още с определение № 498/20.07.2018 г..

С констативен нотариален акт за собственост, придобита по съдебно решение, поставено в дял жилище № 15, том I, дело № 62/1993 г. на СмРС ищецът В Я е признат за собственик на целия втори жилищен етаж от двуетажна жилищна сграда с таван /подпокривно пространство/ със застроена площ от 90 кв.м., построена в парцел IX-241, кв. 49 по плана на с. С, ведно с 1/2 ид.част от подпокривното пространство, въз основа на решение № 116 от 26.11.1990 г. по гр.д. № 55/89 г. на ДРС.

С предварителен договор за замяна на недвижим имот от 12.12.2007 г. /л. 46/, сключен между Ц и С Д от една страна и И Д от друга, страните се задължили да сключат окончателен договор за замяна на недвижим имот с движими вещи, с който Ц и С Д да прехвърлят на И Д собствеността върху 1/2 ид.част от самостоятелен обект с идентификатор ****.1 по КККР на с. С, представляващ първи етаж със застроена площ от 90 кв.м., ведно с прилежащите към самостоятелния обект 1/4 ид.част от таванския етаж на жилищната сграда и ведно със съответните части от общите части на сградата и от правото на строеж върху поземления имот, а в замяна И Д да им прехвърли собствеността на отоплителна инсталация, състояща се от котел на дърва с термпомпа, 7 бр. алуминиеви радиатори и да им заплати сумата от 1 665 лв.. Заменителите се задължили да сключат окончателен договор с нотариален акт в срок до 30.10.2011 г.. В т. 7 и 8 е посочено, че владението върху имота се предава с подписването на договора, а движимите вещи ще бъдат предадени в срок до 30.10.2008 г.. Договорът е подписан от страните по него. Съставен е и приемо-предавателен протокол от същата дата – 12.12.2007 г., с който Ц и С Д са предали владението върху имота на И Д в годно за ползване състояние, ведно с 2 бр. ключове за входна врата.

Договорът и приемо-предавателният протокол не са оспорени от ищите.

С нотариален акт за замяна на недвижим имот № 36, том II, рег. № 2769, дело № 208/2014 г. по описа на нотариус Кулишева Ц Д и съпругът ѝ С Д на 24.09.2014 г. са заменили 1/2 ид. част от самостоятелен обект с идентификатор ****.1 по КККР на с. С, представляващ първи етаж със застроена площ от 90 кв.м., с предназначение жилище, апартамент, ведно с прилежащите към самостоятелния обект 1/4 ид.част от таванския етаж на жилищната сграда с площ от 90 кв.м. и съответните идеални части от сградата и правото на строеж върху поземления имот с отоплителна инсталация, състояща се от котел на дърва с термпомпа и 7 бр. алуминиеви радиатори и 20 куб.м. букови дърва за огрев, собственост на ИВД, по време на брака му с ЕИД, сключен на 12.10.1986 г., като владението върху имота е предадено на И Д преди сделката.

Видно от съдържащата се на л. 75-98 преписка по нот.дело № 208/2014 г. на нотариус К, за замяната прехвърлителите са се легитимирали като собственици на имота с нотариален акт за прехвърляне на недвижим имот срещу задължение за гледане и издръжка № 162, т. I, нот.д. № 415/1992 г. на нотариус при СмРС, с който К ВЯа е прехвърлила на дъщеря си ЦКД 1/2 ид.ч. от първия етаж и 1/4 ид.ч. от таванския етаж от двуетажната жилищна сграда, построена в парцел IX-

241, кв. 49 по плана на с. С, общ. Смолян, която жилищна сграда е със застроена площ от 90 кв.м., при граници на парцела: от две страни улица, К Я и ИС срещу задължението ЦКД да поеме гледането и издръжката на майка си К ВЯа докато е жива, като ѝ осигури спокоен и нормален живот, какъвто е водила до сега. Сделката е извършена по време на брака на Ц и С Д, сключен през 1986 г..

Според представеното по нотариалното дело удостоверение за идентичност, издадено от община Смолян, имот с кад. № 101.174 по КК на с. С, образуващ УПИ ****, кв. 49 по стария план на с. С, а според удостоверението по § 16, ал. 1 ПР на ЗУТ строежът в имота е изграден преди 07.04.1987 г., за него няма строителни книжа и може да бъде предмет на прехвърлителна сделка.

Съгласно схема № 15-360297/27.07.2017 г., издадена от СГКК, на самостоятелен обект в сграда с идентификатор ****.1 се намира в сграда № 1, разположена в поземлен имот с идентификатор****, представлява жилище, апартамент на едно ниво, с площ 90 кв.м. и прилежащи 1/2 ид.части от подпокривното пространство, при съседни: на същия етаж – няма, под обекта – няма и над обекта – обект с идентификатор ****.2.

С решение № 39/27.04.2007 г. по гр.д. № 429/2007 на СмРС е развален сключеният на 03.06.1992 г. с нотариален акт за прехвърляне на недвижим имот срещу задължение за гледане и издръжка № 162, т. I, нот.д. № 415/1992 г. на нотариус при СмРС договор, с който К ВЯа е прехвърлила на дъщеря си ЦКД по време на брака ѝ със СИД срещу задължението за гледане и издръжка 1/2 ид.ч. от първия етаж и 1/4 ид.ч. от таванския етаж от двуетажната жилищна сграда, построена в парцел IX-241, кв. 49 по плана на с. С, общ. Смолян, която жилищна сграда е със застроена площ от 90 кв.м., при граници на парцела: от две страни улица, К Я и ИС. Отменен е нотариален акт № 162, т. I, нот.д. № 415/1992 г. на нотариус при СмРС. Отхвърлено е възражението на ЦКД и СИД за признаване право на задържане на прехвърления имот до заплащане от К ВЯа на извършени подобрения в имота, като неоснователно.

С решение № 430/07.01.2008 г. по в.гр.д. № 301/2007 г. на СмОС първоинстанционното решение е отменено и е отхвърлен като неоснователен предявения иск за разваляна на договора за прехвърляне на недвижим имот срещу задължение за издръжка и гледане.

С окончателно решение № 484/09 от 17.09.2009 г. по гр.д. № 1192/2008 г. на ВКС, I г.о. е отменено въззивното решение и е развален договърът.

С постановление на РП – Смолян от 08.12.2017 г. е отказано образуване на досъдебно производство по жалбата на В Я и МД срещу Ц и С Д за измама във връзка с нотариален акт за замяна на недвижим имот №36, том II, рег. № 2769, дело № 208/2014 г..

С решение № 116/26.11.1990 г. по гр.д. № 55/1989 г. на РС – Девин възложен в дял на В Я вторият жилищен етаж и 1/2 ид.част от подпокривното пространство от жилищната сграда, построена в парцел ****, кв. 49 по плана на с. С на стойност 14 232,50 лв. и е възложен в общ дял на К ВЯа и МКова Яа първият жилищен етаж и 1/2 ид.част от подпокривното пространство от сградата. В Я е осъден да заплати на К и М Д за уравниване на дяловете сумата от 4 623,02 лв., а на ЦКД сумата от 4 804,93 лв. в едногодишен срок.

С решение № 44/29.01.1991 г. по в.гр.д. № 66/1991 г. на СмОС е отменено решението на РС – Девин в частта на уравниването на дяловете и е осъден В Я да заплати на К Яа сумата 7 116,30 лв. и на Ц Д сумата от 2 372,10 лв., а М Яа да заплати на Ц Д сумата от 2 432,80 лв. за уравниване на дяловете.

В хода на съдебното дирене са разпитани две групи свидетели - Г, П, К и Я.

От показанията на свид. Г се установява, че ищецът В Я до 2014-2015 г. е живял в с. С на втория етаж на къщата, заедно с децата му, правил му ремонт. Процесната къща е на два етажа, плюс тавански, вижда се отвсякъде. Има улица и отгоре и отдолу. Горната улица е „****“, а долната е „****“. Докато баба К е била жива е живяла в същата къща на първия етаж, който е с отделен вход. Вторият етаж също е с отделен вход, с външни стълби. Дори за таванския етаж стълбата е външна. Няма вътрешна връзка между етажите. През 2014 година санирали къщата изцяло и сменили дограмата на втория етаж заедно с неговия зет, ремонтирали подпорната стена, построили детска площадка, направили ограда на къщата отпред. Отрича да познава ИВД и ****. Виждал Ц и С много рядко в селото, отрича да ги е виждал в къщата. От В знае, че на първия етаж няма вода, имало проблем с електричеството. В и М имали свободен достъп до първия етаж, когато правели ремонт, той оттам изкарвал строителни материали, цимент. В етажа има коридор, тоалетна и три стаи. Първият етаж е обитаем, но не е използван, не се живее там, защото няма условия, пълно е с багаж. Преди ищецът да направи ремонт на втория етаж, там имало пожар. Преди и след смъртта на баба К само В е стопанисвал дворчето. През 2020 г. видял С за един ден, но не в къщата, но е казал на свидетеля, че ще ходи в къщата. От 2007 година насам В лично и децата му идват в имота между три и десет пъти на година и остава да приспива.

Според показанията на свид. П Майката на В - К живеела в къщата до смъртта ѝ през 2006 или 2007 г.. В си идвал, стягал къщата, правил ремонти. Къщата е на два основни етажа и един тавански. На първия етаж живеела майката на В и виждал сестрите М и Ц, през годините, когато била жива майка им. Отдолу има четири стаи и една тоалетна. Ток и вода няма. В ползвал ток от гаража и от неговия втори етаж. Баба К не е живяла без ток и вода, докато била жива имало и ток и вода. След смъртта ѝ били изнесени електромерите и водомерите и тогава бил прекъснат тока. След 2007 година не е виждал друг в имота освен В, който правил ремонта. В направил отвън оградата, подпорната стена, циментирал двора, направил изолация на цялата къща. На първия етаж има

четири стаи и те са пълни с багаж, има и една баня с тоалетна, на която седалото било счупено и не се използвало. В имал достъп до имота, той отключвал. Преди да почине баба К живеела на долния етаж. Накрая имала нужда от грижи, била болна от диабет и с очите не била добре, няма спомен кой ѝ помагал. Не е обръщал внимание дали Ц и С са правили ремонти на първия етаж от къщата преди баба К да почине, не ги е виждал. Преди да почине баба К дворът се е обработвал, но не е обръщал внимание конкретно от кого.

От разпита на свид. Я се установява, че ИВД е роднина на С и Ц. Аз съм родом от С, но от 1958 г. живея в Смолян, кв. Райково. Новата къща била построена с любов от бащата на Ц и съпруга ѝ С от основи до покрив. Баща ѝ се радвал, че има зет, който да му помага за построяването на къщата. С имал с Ц стая на първия етаж, който бил завършен. Вторият етаж бил предоставен на ищеца. На първия етаж живеела леля К - майката Ц. Няма спомен да е живяла в С. Майката на Ц била доволна от зет ѝ и дъщеря ѝ Ц. Те гледали крави, защото леля К не можела без мляко. Около 2007 година К починала. Тя живеела в Смолян при Ц, била възрастен човек и имала нужда от грижи. Знаел, че Ц полага грижи за леля К. Преди да почине К беше по Райково, но Ц и М се редували да я гледат. В през това време бил в София. Ц и С направили ягодова и малинова градина зад къщата. Ц имала от ежа две или три стаи. След като В направил големия ремонт е идвал в имота. От време на време дъщеря му от Широка лъка също е идвала. Направил саниране на ежа, предполага, че и на цялата къща. В живеел на втория етаж, там където е вложил труд и средства. Не познава И Д, но знае, че идвал с Пска кола през 2016, 2017, 2018 г. през лятото по един-два пъти седмично. От Ц знае, че са му предоставили да стопанисва къщата. Виждал често пъти С в С. Един път му се оплакал, че не може да влезе в къщата, не са му дали. След това му бил предоставен ключ. М не е виждал в С след смъртта на баба К. Ц и С са му казвали, че са прехвърлили имота си на техен племенник от Серафимово.

Съгласно показанията на свид. К става ясно, че къщата е строена от бащата на Ц и В -К, помагал му С -съпругът на Ц. През това време В бил ученик. Къщата е масивна, на два етажа, плюс тавански. На долния етаж една част е на Ц, а другата част е на М или на В. Вторият етаж е на В и М, а В, М и Ц имат някаква част и от таванския етаж. Първият етаж бил от три стаи, плюс тоалетна с баня. Имало ток и вода, но по едно време били спрени. Ц и С живеят в Райково, взели бабата при тях Райково да я гледат, тъй като в С не можела сама да се обслужва. ИВД е племенник на С - син на брата на С и живее в П. Виждал е колата му пред къщата, но него не е виждал, като започнал да идва в къщата от пет- шест години. Ходил заедно със С до къщата, но била заключена оградната врата, С нямал ключ. С му е обяснявал, че е продадено на племенника му. През есента на 2019 година ходили със С до къщата, той погледнал вътре, тогава имал ключ. Нямало ток и вода.

Съдът кредитира показанията на двете групи свидетели относно вида на имота, разпределението на първия етаж и извършените ремонтни дейности по саниране и смяна на дограма на втория етаж, респ. прокарване на ток и вода след смъртта на наследодателката. Що се отнася до показанията относно това дали Ц и С Д са използвали първи етаж и са обработвали дворното място, като са сели ягоди и малини в него, съдът кредитира показанията на свид. Я и К, както и относно твърденията за построяването на къщата от съпруга на наследодателката и С Д, тъй като твърдения за това от свидетелите на ищите няма или не си спомнят. Съдът кредитира показанията на свидетелите на ответниците в частта, че ответникът И Д е наглеждал имота след като Ц и С му прехвърлили дела им. Що се отнася до показанията на свид. Г и П, същите са избирателни, за определени периоди от времето и то във връзка с извършвани ремонтни дейности от страна на ищеца В Я на неговия втори етаж, поради случил се пожар в миналото и смяна на дограма и изолация, както и във връзка със свързването към ВиК и ел.мрежата на къщата съгласно съвременните изисквания, но не и конкретно във връзка с ползването на първия етаж. Обстоятелството, че и двамата свидетели сочат, че К Я преди смъртта ѝ е живяла на първия етаж не дерогира собствеността и владението на двете ѝ дъщери М и Ц.

От изисканата полицейска преписка се установява, че през август 2017 г. В Я е поставил метална порта на границата на имота, но не е предоставил ключове на И Д, тъй като не му били поискани. И Д упълномощил С и Ц Д да ползват и стопанисват имота му, като след януари 2018 г. не е ходил там лично, от С научил, че при опит С Д да влезне в имота на 27.06.2018 г., но неуспешно, тъй като металната порта била заключена. В хода на полицейската проверка на 29.08.2018 г. дъщерята на В Я предала ключ от портата на адв. Русева.

Правни изводи:

Съдът е сезиран със субективно съединени установителни искове за собственост с правно основание чл. 124, ал. 1 ГПК. Исковете са процесуално допустими, предявени между надлежно легитимирани страни, от ищите, които смятат, че правото им на собственост се оспорва от ответниците, които оспорват правото им на собственост върху идеални части от първия етаж от процесната жилищна сграда и от таванския етаж.

Безспорно се установи, че ищите М и В и починалата Ц са брат и сестри и че същите са наследници на тяхната майка К при равни права. Безспорно се установи също, че по силата на проведената съдебна делба пред РС – Девин през 1989 г., в общ дял на К и М бил поставен първият етаж от жилищната сграда и 1/2 ид. част от подпокривното пространство при задължение за уравнение на дяловете на К и на Ц. Липсват доказателства за плащане на сумите по уравнието в определения едногодишен срок.

Безспорно се установи също, че през 1992 г. майката К прехвърлила на дъщеря си Ц нейната 1/2 идеална част от първия етаж и 1/4 идеална част от таванския етаж на жилищната сграда срещу задължението за прехвърляне и гледане. Тъй като разпоредителната сделка е извършена по време на брака на Ц и С, то и собствеността е придобита в режим на неделима съпругеска имуществена общност.

Безспорно се установи също, че с решението на ВКС от 17.09.2009 г. този нотариален акт е бил развален. Тъй като се касае за разпоредителна сделка, то и нотариалният акт не е бил отменен от ВКС.

Ищцата по същото дело – К Яа не е предприела действия по вписване на исковата молба и на постановеното съдебно решение, както и нейните наследници – заинтересованите В иМ също не са предприели вписване на съдебното решение.

Безспорно се установи още, че през 2014 г. Ц и С са прехвърлили на И по време на брака му с Елена собствеността върху 1/2 идеална част от първия етаж и 1/4 идеална част от таванския етаж на жилищната сграда в замяна с парна инсталация.

Спорът се свежда до това дали към момента на замяната прехвърлителите са се легитимирали като собственици на прехвърления имот предвид развалянето на договора за прехвърлянето на имота срещу задължение за издръжка и гледане и дали ответниците са добросъвестни приобретатели.

Действително към момента на замяната решението за разваляне на договора за прехвърляне на спорния имот срещу задължение за издръжка и гледане е било влязло в сила и е породило законните си последици и обвързва участващите в производството по чл. 87, ал. 3 ЗЗД страни и техните правоприменници.

В мотивите на ТР № 122/01.12.1986 г., ОСГТК е прието, че „Развалянето на договор за издръжка и гледане има обратно действие, защото при развалянето настъпва ново правно положение, което задължава страните да върнат това, което са си разменили. По силата на обратното действие за прехвърлителя на недвижимия имот съществува възможност да получи /върне/ прехвърления имот. С предявяване на иск за разваляне на този договор по реда на чл. 87, ал. 3 ЗЗД ней-често се претендира и връщането на прехвърления имот, на което съдът с решението дава отговор с оглед основателността или неоснователността на иска за разваляне.“ В този смисъл са и Решение № 507 от 22.06.2010 г. по гр. д. № 944/2009 г., г. к., I г. о. на ВКС, Решение № 88 от 16.04.2013 г. по гр. д. № 528/2012 г., IV г. о., ГК на ВКС. В заключение на същото тълкувателно решение е прието, че „съдът не може служебно, без искане на страните да се произнесе по въпроса за връщане на разменените престации вследствие развалянето на договора поради неизпълнение. При развалянето на двустранния договор даденото от страните може да бъде върнато, доколкото субективното право е било упражнено от неговия носител.“ Съдът не може служебно, без искане на страните да се произнесе по въпроса за връщане на разменените престации. Прехвърлителят може да иска връщането на имота на основание чл. 55, ал. 1, пр. 3 ЗЗД.

В настоящия случай, видно от решението на ВКС по делото в производството по чл. 87, ал. 3 ЗЗД, липсва диспозитив за връщане в патримониума на прехвърлителката К Яа на процесния имот. Съгласно приетото по-късно ТР № 3/29.11.2012 г. на ВКС по тълк.д. № 3/29.11.2012 г. на ВКС по тълк. д. № 3/2012 г. на ОСГК, „на отмяна по реда на чл. 537, ал. 2 ГПК подлежат само констативни нотариални актове, с които се удостоверява право на собственост върху недвижим имот, не и тези удостоверяващи сделки, с които се прехвърля, изменя или прекратява вещно право върху недвижим имот.“

Конститутивното действие на решението за разваляне се изразява в това, че договорът се разваля с обратна сила и двете страни следва да си върнат взаимно това, което всяка от тях е получила. Така с развалянето на договора се смята, че той не е породил правни последици и не е настъпил транслативен ефект за правото на собственост. За Ц Д по разваления договор е възникнало задължение да върне обратно и да предаде владението върху прехвърления й имот на прехвърлителката К Яа, но такова искане от последната не е било изрично заявено, респ. не е било направено.

Независимо от това, Ц Д е изгубила собствеността върху имота на това основание поради конститутивното действие на развалянето на договора.

Ответниците и третите лица – помагачи, обаче, се основават на придобивна давност от 03.06.1992 г. – датата на сключване на договора за прехвърляне на имота срещу задължение за издръжка и гледане. Ц Д и съпругът й С Д са упражнявали непрекъснато владение върху имота от придобиването му с договора за прехвърляне на недвижимия имот срещу задължение за издръжка и гледане. В този смисъл са показанията на свидетелите на ответниците и свид. П – свидетел на ищеца. Това владение е продължило до сключването на предварителния договор с ответника И Д на 12.12.2007 г..

При извършена служебна справка в АСУД на СмРС съдът установи, че исковата молба по чл. 87, ал. 3 ЗЗД по гр.д. № 429/2006 г. е подадена на 26.06.2006 г.. Към този момент Ц и съпругът й С са придобили собствеността върху имота по давност на основание чл. 79, ал. 1 ЗС. Вярно е, че към момента на замяната с нотариалния акт Ц Д вече не е била собственик на процесния имот на основание договора за прехвърляне на недвижимия имот срещу задължение за издръжка и гледане, поради развалянето му, но тя и нейният съпруг С се легитимират като собственици на имота по

давност.

Владението върху процесния имот е предадено на ответника И Д с приемо-предавателния протокол към предварителния договор от 12.12.2007 г.. След това ответникът и неговата съпруга са упражнявали владението върху процесния имот на годно правно основание да ги направи собственици с намерение за своене. Владението е продължило явно, необезпокоявано, непрекъснато до окончателното прехвърляне на имота с нотариалния акт за замяна през 2014 г. и е продължило и след това, съгласно показанията на свид. Я и К. Давността не е прекъсвана за И Д с предявяването на исковата молба по чл. 87, ал. 3 ЗЗД, тъй като не е бил страна по делото. Така към момента на подаване на исковата молба ответниците са придобили имота в режим на СИО освен на основание замяна и на основание придобивна давност.

Спорен е въпросът за действието на вписването. От страна на К Яа не е било извършено вписване на съдебното решение по развалянето на договора. Към момента на приключване на съдебното дирене съдебното решение за разваляне на договора не е вписано в службата по вписвания.

В ТР № 3/19.07.2010 г. на ВКС по тълк.д. № 3/2009 г., ОСГК е прието, че „Съгласно чл. 1 ПВп, вписването е юридически акт с гражданско-правно действие, изразяващо се в даване гласност на подлежащия на вписване акт, визиран с разпоредбата на чл. 112 ЗС, и защита на приобретателя на един недвижим имот или ограничено вещно право. Вписването на исковата молба има за цел да де гласност на съдебния спор относно конкретен недвижим имот, както и да осигури противопоставимост на правата на страната – ищец срещу всички права, придобити от трети лица, след вписването. Като правно действие вписването е без отношение към гражданско-правния спор и без да може да въздейства на спора така, като обстоятелствата и исканията, заявени с исковата молба. Невписването на исковата молба не се отразява на спорния предмет, защото по арг. от чл. 115, ал. 4 ЗС, влезлите в сила решения по тези дела също подлежат на вписване, а дори и невписани, тези решения обвързват страните със силата на присъдено нещо, но придобитите вещни права ще бъдат противопоставими на третите лица едва след вписването.“

В процесния случай нито исковата молба по иска за разваляне на договора по чл. 87, ал. 3 ЗЗД, нито последвалото позитивно съдебно решение са били вписани, нещо повече, решението не е вписано и към момента на приключване на съдебното дирене. Така постановеното решение е било непротивопоставимо на ответника И Д към момента на сключването на договора за замяна с нотариалния акт от 2014 г..

Към момента на замяната действително Ц и С Д не са били носители на правото на собственост върху процесния имот на основание договора за прехвърлянето му срещу задължение за издръжка и гледане, поради развалянето на този договор, но както се посочи, същите се легитимират като собственици на основание придобивна давност. Вещнопрехвърлителното действие на сделка, сключена с нотариален акт, настъпва само тогава, когато праводателят е бил титуляр на вещното право. При изложените съображения и тъй като Ц и С Д са придобили имота по давност, то и замяната е породила правно действие и вещно-транслативен ефект за правото на собственост. Ответниците са придобили собствеността върху имота в режим на СИО в резултат на замяната, поради което и исковете на ищците са неоснователни и като такива следва да бъдат отхвърлени.

Относно разноските:

И двете страни са заявили искания за присъждане на разноски.

С оглед изхода от спора, на ищците не се дължат разноски.

На основание чл. 78, ал. 3 ГПК ще следва да бъдат осъдени ищците да заплатят на ответниците направените деловодни разноски, които съобразно представения списък по чл. 80 ГПК са в размер на 500 лв. за адвокатско възнаграждение.

На третите лица не се дължат разноски на основание чл. 78, ал. 10 ГПК.

Мотивиран от изложените съображения Смолянският районен съд

Р Е Ш И :

ОТХВЪРЛЯ като неоснователни и недоказани субективно съединените искове с правно основание чл. 124, ал. 1 ГПК, предявени от МКД, ЕГН **** от гр. Смолян, ул. „ХПГ“ ****, ап. 1 и ВКЯ, ЕГН ****, от гр. ****, общ. Столична, ул. „****“ № 22 срещу ИВД, ЕГН****и ЕИД, ЕГН **** - и двамата от гр. П, ул. „М“ № 3, с които се иска да бъде установено по отношение на ответниците, че всеки един от ищците е собственик на основание наследство от К ВЯа – б.ж. на с. С, починала на 29.06.2007 г., на **1/6 идеална част** от самостоятелен обект с идентификатор ****.1 по КККР на с. С, общ. Смолян, одобрени със Заповед № РД-18-8/16.02.2006 г. на ИД на АГКК гр. София, представляващ ПЪРВИ ЕТАЖ със застроена площ от 90 кв.м., с предназначение жилище, апартамент, с административен адрес с. С, общ. Смолян, ет. 1, при граници и съседи: на същия етаж -няма, под обекта - няма, над обекта – самостоятелен обект с идентификатор ****.2, находящ се в жилищна сграда с идентификатор ****, построена в поземлен имот с идентификатор**** по КККР на с. С, с площ от 602 кв.м., с предназначение урбанизирана територия, начин на трайно ползване-ниско застрояване при съседни поземлени имоти с идентификатори ****, ****,**** и ****, образуващ ****, кв. 49 по устройствения план на с. С, ведно с принадлежащите към самостоятелния обект **1/12 идеални части** (2/12 ид.част общо за двамата ищци) **от таванския етаж** от описаната жилищна сграда, със

застроена площ от 90 кв.м., при граници: горе - покрив, долу- втори жилищен етаж, встрани - външни зидове, ведно със съответните идеални части от общите части на сградата и правото на строеж върху описания поземлен имот.

ОСЪЖДА МКД, ЕГН **** от гр. Смолян, ул. „ХПГ“ ****, ап. 1 и ВКЯ, ЕГН ****, от гр. ****, общ. Столична, ул. „****“ № 22 да заплатят на основание чл. 78, ал. 3 от ГПК на ИВД, ЕГН****и ЕИД, ЕГН **** - и двамата от гр. П, ул. „М“ № 3, сумата от 500 лв. за направените деловодни разноси за адвокатско възнаграждение.

Решението е постановено при участието на третите лица – помагачи на ответниците СИД, ЕГН ***, ИСД, ЕГН *** и ЕСД, ЕГН *** - и тримата от от гр. Смолян, ул. „****“ № 26,

Решението може да бъде обжалвано с въззивна жалба пред Смолянски окръжен съд в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Решението да се връчи на страните, като на ищците чрез адв. Д на ответниците чрез адв. С и на третите лица – чрез адв. Р.

РАЙОНЕН СЪДИЯ: