

РЕШЕНИЕ

№ 203

гр. Благоевград, 25.03.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – БЛАГОЕВГРАД, II ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ, в публично заседание на двадесети март през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: Атанас Иванов

при участието на секретаря Лилия Мл. Дренкарска
като разгледа докладваното от Атанас Иванов Гражданско дело № 20231210102561 по описа за 2023 година

и за да се произнесе, взе предвид следното:

Производството е образувано по искова молба от А. К. Ф., ЕГН ***** против О. М. Д., ЕГН ***** и М. Х. А., ЕГН *****.

Навежда се в молбата, че ищеца е собственик на апартамент № 4, със застроена площ 66,75 кв.м., находящ се в ж.к. *****, построен върху държавна земя в град Благоевград, ведно с прилежащото му избено помещение № 4 и 7,0516% идеални части от общите части на сградата и 7,0516% идеални части от правото на строеж върху мястото. Твърди се, че същият е закупен от „Инвестинженеринг“ ЕООД с договор за покупко-продажба на жилище, сключен по реда на чл. 117 от ЗТСУ и ЗУЖВГМЖСВ рег. № 3, том № I, от 03.02.1994 година.

Навежда се, че през 2006 година за град Благоевград е одобрена кадастрална карта. В същата описаният апартамент е заснет като самостоятелен обект в сграда с идентификатор 04279.624.1.3.4 по КKKP на град Благоевград, одобрени със заповед № РД-18-32/10.05.2006 година на Изп.директор на АК, с последно изменение на КKKP, засягащо самостоятелния обект, от 25.09.2023 година; адрес на имота: град *****; който самостоятелен обект се намира на етаж № 2 в сграда с идентификатор 04279.624.1.3 с предназначение: жилищна сграда - многофамилна; която сграда е разположена в поземлен имот с идентификатор 04279.624.1; предназначение на самостоятелния обект: жилище, апартамент — в жилищна или вилна сграда, или в сграда със смесено предназначение; брой нива на обекта: 1; посочена в документа площ: 66,75 кв.м.; прилежащи части: избено помещение № 4; 7,0516 % идеални части от общите части на сградата и 7,0516 % идеални части от правото на строеж; при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж: 04279.624.1.3.5; под обекта: 04279.624.1.3.1; над обекта: 04279.624.1.3.7. В кадастралния регистър като собственик на

процесния недвижим имот 04279.624.1.3.4 съм записан аз, а посоченото основание е цитирания договор за покупко-продажба от 03.02.1994 година.

Твърди се, че преди години ищеца отдал имота под наем и впоследствие наемателят се бил възползвал и го бил препродал на трети лица без знание и съгласие на собственика - ищец. Поради тази причина е предявен иск в съда, с решение по което е осъден живеещия в апартамента лице Ж. Х. И. да предаде на ищеца владението върху собствения му имот. Твърди се, че след влизане в сила на решението по гр. д. № 104/ 1996 година по описа на Районен съд - Благоевград, се снабдил с изпълнителен лист и образувал изпълнително производство - изп. д. № 71/ 2001 година по описа на СИС при РС - Благоевград, за изпълнение на съдебното решение. В хода на това производство съдебният изпълнител е въвел ищеца във владение на имота, а настанилото се да живее в него лице било отстранено.

Навежда се, че с цел сигурност и препятстване възможността някои от лицата, които били допускани от наемателя Бойчев да живеят в имота на ищеца, отново да влязат в него, сменил ищеца патронника на входната врата и подсилил заключването ѝ с по-надеждна брава.

Навежда се, че периодично ищеца през следващите години след 2005 година е посещавал имота, включително и с цел отстраняване на възникнали аварии в инсталациите в него, а и общите инсталации, преминаващи през апартамента. Всеки път, когато е влизал в апартамента си, е отключвал със собствен ключ, който притежавал при смяната на бравата след въвода във владение в имота от съдебния изпълнител.

Твърди се, че през лятото на 2022 година с ищеца се свързал съсед от блока - И. М., който го попитал дали все още е собственик на апартамента или го е продал, тъй като от известно време виждал, че други лица (най-вероятно семейство) влизат и излизат от него - живеят там. Трябвало да се взимат решения за саниране на блока и собственик на апартамента било необходимо да участва при вземането на тези решения.

Навежда се от ищеца, че останал изненадан, тъй като не е давал разрешение на никой да живее в собствения му имот, както и не е известен, че някой се е настанил в него. Притеснен отишъл до Благоевград и посетил апартамента си. Надявал се съседът да се е объркал и опитал да отключи входната врата. Не успял, поради което и разбрал, че патронникът на същата е сменен. Направил още няколко опита в други дни да влезе в апартамента или да се срещни с обитателите му, но не успявал да ги засече да влизат или излизат от него, а при чуването на входната му врата, никой не отговарял и не отварял.

Твърди се, че още при първото посещение извикал полиция, а впоследствие на 17.02.2023 година подал и писмен сигнал. В хода на проведеното разследване е установено, че в апартамента са се настанили и живеят ответниците и три непълнолетни лица (най-вероятно техни деца).

Навежда се, че ответниците нямат основание да владеят имота, но с действията си - настаняването в него, смяна на патронника и ключа за входната врата, явно пречат на ищеца като собственик да владее и ползва имота си.

Твърди се, че към настоящия момент ответниците владеят изцяло описаните по-горе апартамент, представляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор 04279.624.1.3.4.

Навежда се, че въпреки отправените от ищеца искания за освобождаване на собствеността му, включително и чрез органите на МВР, ответниците отказват да напуснат апартамента, както и да го допуснат в него като негов единствен собственик.

Прави ищеца искане пред съда, да постанови решение, с което **да признае за установено по отношение на ответниците О. М. Д. с ЕГН ***** от село П., община Благоевград, област Благоевград, улица ***** и М. Х. А. с ЕГН ***** от село П., община Благоевград, област Благоевград, че ищеца А. К. Ф. с ЕГН *******, е собственик на следния недвижим имот, а именно: **самостоятелен обект в сграда с идентификатор 04279.624.1.3.4** по КККР на град Благоевград, одобрени със заповед № РД-18-32/10.05.2006 година на Изп.директор на АК, с последно изменение на КККР, засягащо самостоятелния обект, от 25.09.2023 година; адрес на имота: град *****; който самостоятелен обект се намира на етаж № 2 в сграда с идентификатор 04279.624.1.3 с предназначение: жилищна сграда - многофамилна; която сграда е разположена в поземлен имот с идентификатор 04279.624.1; предназначение на самостоятелния обект: жилище, апартамент - в жилищна или вилна сграда, или в сграда със смесено предназначение; брой нива на обекта: 1; посочена в документа площ: 66,75 кв.м.; прилежащи части: избено помещение № 4; 7,0516 % идеални части от общите части на сградата и 7,0516 % идеални части от провото на строеж; при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж: 04279.624.1.3.5; под обекта: 04279.624.1.3.1; над обекта: 04279.624.1.3.7, както и **да осъди** ответниците да предадат на ищеца владението върху имота, както и претендира сторените по делото разноски.

Ответниците, в срока за отговор на исковата молба, не са подали такъв.

В съдебно заседание, ищецът не се и не делегира процесуален представител.

В съдебно заседание, ответниците не се явяват и не изразяват становище.

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

Видно от договор за покупко-продажба на жилище, сключен по реда на чл. 117 от ЗТСУ и ЗУЖВГМЖСВ рег. № 3, том № I, от 03.02.1994 година, ищеца е собственик на апартамент № 4, със застроена площ 66,75 кв.м., находящ се в ж.к. *****, построен върху държавна земя в град Благоевград, ведно с прилежащото му избено помещение № 4 и 7,0516% идеални части от общите части на сградата и 7,0516% идеални части от правото на строеж върху мястото. Видно от скица на имота, описаният апартамент е заснет като самостоятелен обект в сграда с идентификатор 04279.624.1.3.4 по КККР на град Благоевград, одобрени със заповед № РД-18-32/10.05.2006 година на Изп.директор на АК, с последно изменение на КККР, засягащо самостоятелния обект, от 25.09.2023 година; адрес на имота: град *****; който самостоятелен обект се намира на етаж № 2 в сграда с идентификатор 04279.624.1.3 с предназначение: жилищна сграда - многофамилна; която

сграда е разположена в поземлен имот с идентификатор 04279.624.1; предназначение на самостоятелния обект: жилище, апартамент — в жилищна или вилна сграда, или в сграда със смесено предназначение; брой нива на обекта: 1; посочена в документа площ: 66,75 кв.м.; прилежащи части: избено помещение № 4; 7,0516 % идеални части от общите части на сградата и 7,0516 % идеални части от провото на строеж; при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж: 04279.624.1.3.5; под обекта: 04279.624.1.3.1; над обекта: 04279.624.1.3.7.

Останалите писмени доказателства са неотносими към спора, поради което съдът не обсъжда.

При така установената фактическа обстановка, съдът прави следните изводи:

Правното основание на предявените иски е по чл.108 от ЗС – осъдителни петиторни иски за защита на право на собственост по отношение на недвижими имоти, на основание договор за продажба.

По процесуалната допустимост на исовете: изложените от ищеца спорни факти обосновават наличието, както на активна, така и на пасивна процесуална легитимация, както и на правен интерес от предявяване и поддържане на осъдителен иск за осъждане на ответниците да предадат на ищеца посочената ид.ч. от спорната вещь след установяване на правото му на собственост върху недвижимия имот на поддържаното придобивно основание – продажба.

По същество:

Не е спорно по делото, а това се установява и от договор за продажба, че ищецът е придобил процесния имот по силата на договор за продажба.

Покупко – продажбата е деривативен /вторичен/ способ за придобиване на субективни права, поради което купувачът по сделката става собственик, ако такъв е бил праводателят му към момента на продажбата /скл. на договора в съответната за това форма, каквато в случая нотариалната е и за действителност на сделката – арг. чл.18 от ЗЗД/. В случая относно договора за продажба няма възражения, наведени от ответниците, както и последните не претендират имота на собствено основание – липсват в случая каквото и да било твърдения.

Ето защо, съдът намира, че искът, в установителната част за собственост е основателен, но доколкото ищецът не установи, въпреки че е негова тежестта за доказване, че ответниците владеят имота, то в осъдителната част искът е неоснователен.

По отношение на разноските:

С оглед изхода от спора ответникът дължи на ищеца направените по делото разноси за държавна такса.

Водим от горното и на основание чл. 235 ГПК, съдът

РЕШИ:

Признава за установено спрямо О. М. Д., ЕГН ***** и М. Х. А., ЕГН *****, че А. К. Ф., ЕГН ***** е собственик на следния недвижим имот, а именно: **самостоятелен обект в сграда с идентификатор 04279.624.1.3.4** по КККР на град Благоевград, одобрени със заповед № РД-18-32/10.05.2006 година на Изп.директор на АК, с последно изменение на КККР, засягащо самостоятелния обект, от 25.09.2023 година; адрес на имота: град *****; който самостоятелен обект се намира на етаж № 2 в сграда с идентификатор 04279.624.1.3 с предназначение: жилищна сграда - многофамилна; която сграда е разположена в поземлен имот с идентификатор 04279.624.1; предназначение на самостоятелния обект: жилище, апартамент - в жилищна или вилна сграда, или в сграда със смесено предназначение; брой нива на обекта: 1; посочена в документа площ: 66,75 кв.м.; прилежащи части: избено помещение № 4; 7,0516 % идеални части от общите части на сградата и 7,0516 % идеални части от провото на строеж; при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж: 04279.624.1.3.5; под обекта: 04279.624.1.3.1; над обекта: 04279.624.1.3.7.

ОТХВЪРЛЯ ИСКАНЕТО на А. К. Ф., ЕГН ***** против О. М. Д., ЕГН ***** и М. Х. А., ЕГН *****, да бъдат осъдени ответниците да предадат на ищеца владението на следния недвижим имот, а именно: **самостоятелен обект в сграда с идентификатор 04279.624.1.3.4** по КККР на град Благоевград, одобрени със заповед № РД-18-32/10.05.2006 година на Изп.директор на АК, с последно изменение на КККР, засягащо самостоятелния обект, от 25.09.2023 година; адрес на имота: град *****; който самостоятелен обект се намира на етаж № 2 в сграда с идентификатор 04279.624.1.3 с предназначение: жилищна сграда - многофамилна; която сграда е разположена в поземлен имот с идентификатор 04279.624.1; предназначение на самостоятелния обект: жилище, апартамент - в жилищна или вилна сграда, или в сграда със смесено предназначение; брой нива на обекта: 1; посочена в документа площ: 66,75 кв.м.; прилежащи части: избено помещение № 4; 7,0516 % идеални части от общите части на сградата и 7,0516 % идеални части от провото на строеж; при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж: 04279.624.1.3.5; под обекта: 04279.624.1.3.1; над обекта: 04279.624.1.3.7.

ОСЪЖДА О. М. Д., ЕГН ***** и М. Х. А., ЕГН ***** да заплатят на А. К. Ф., ЕГН ***** сумата в размер на 239.41 лв., представляваща държавна такса по иска.

Решението подлежи на обжалване пред ОС – Благоевград в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Съдия при Районен съд – Благоевград: _____