

РЕШЕНИЕ

№ 470

гр. гр.Велинград, 29.12.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – ВЕЛИНГРАД, II - ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ, в
публично заседание на тридесети ноември през две хиляди двадесет и трета
година в следния състав:

Председател: ИВАНКА Н. ПЕНЧЕВА

при участието на секретаря ДОНКА ЕМ. ТАБАКОВА
като разгледа докладваното от ИВАНКА Н. ПЕНЧЕВА Гражданско дело №
20235210100135 по описа за 2023 година

Предявен е иск с правно основание чл. 124, ал. 1 ГПК, във вр. чл. 498, ал. 2 ГПК, във вр. чл. 79, ал. 1 ЗС от Д. А. Т. против М. П. М. за признаване на установено по отношение на ответника, че ищецът е собственик на първи жилищен етаж от четириетажна еднофамилна жилищна сграда с идентификатор 10450.502.458.1 по КККР на гр. Велинград със застроена площ от 95.00 кв. м., а по нотариален акт 101.30 кв. метра, построена в поземлен имот с идентификатор 10450.502.458 по КККР на гр. Велинград, при граници и съседи имота имоти с идентификатори 10450.502.459, 10450.502.3345, 10450.502.1451, 10450.502.457, 10450.502.456, 10450.502.454, 10450.502.455, с административен адрес гр. Велинград, ул. ”Юндола”, № 28, на основание давностно владение в продължение на десет години, считано от 21.09.2007г.

Твърди се, че ищецът подарил на сина си А.Д. Т. масивна жилищна сграда за отдих, състояща се от сутерен, три жилищни етажа и мансарден етаж, като третия жилищен и мансардния етаж били функционално свързани в два обособени мезонетни апартамента, в тогавашния парцел Х-3297 по плана на гр. Велинград, ул. ”Юндола” № 28. Предал владението върху сградата, с изключение на първия жилищен етаж. Него устроил и обзавел като свое жилище, което владял и владее и към настоящия момент като свое, включително плащайки местните данъци и такси за него по отделна партида. Заедно със съпругата си отгледал в него двете си малки деца. Владение осъществявал продължително, непрекъснато, явно и несмушавано в периода след 21.09.2007 г. до настоящия момент. Следствие осъществено владение ищецът придобил „екс леге” правото на собственост върху първия жилищен етаж на основание чл. 79, ал. 1 от ЗС, но не е манифестирал това

обстоятелство до настоящия момент.

Междувременно приобретателят А. Т. с н. а. за договорна ипотека № 180 / 21.09.2007 г. учредил в полза на „Райфайзенбанк България“ ЕАД ипотека върху цялата сграда. Тъй като вземането, за обезпечаване на което била учредена ипотека в полза на „Райфайзенбанк България“ ЕАД не било удовлетворено, изпълнението било насочено към описания по-горе недвижим имот. Образувано и висящо било изп. дело №20198820400280 по описа на ЧСИ Георги Тарльовски рег. № 882 ОС-Пазарджик. С постановление за възлагане №1469/19.04.2022 г. имотът бил възложен на купувача - ответника М. М.. Постановлението за възлагане влязло в сила на 01.02.2023г.

Сочи се, че независимо, че сградата с идентификатор 10450.502.458.1 била отразена в Кадастралната карта като еднофамилна, в действителност вторият, третият и четвъртият жилищни етажи от сградата били функционално свързани за ползване за хотелиерски услуги чрез отделен вход откъм улицата и достъп от вътрешно стълбище. Първият жилищен етаж бил конструктивно и функционално обособен с отделен достъп откъм улицата и откъм дворното място, поради което представлявал годин самостоятелен обект на собственост и в този смисъл кадастралните данни били неточни.

В случая, възникналото в патримониума на ищеца право на собственост върху първия жилищен етаж на оригинално основание, изключвало както легитимацията на А. Т.- като собственик на имота, така и правата на ответника М. като купувач от покупко-продажбата. Покупко-продажбата, като деривативен способ за придобиване правото на собственост, не легитимирала приобретателя на чужда вещ като собственик и била непротивопоставима на действителния собственик, за разлика от оригиналните придобивни основания.

Твърди, че при това положение е собственик на първия жилищен етаж, но не разполага с документ удостоверяващ това му право. Ответникът М. М. следствие на извършената покупко-продажбата станал собственик на останалата част от сградата, но не и на първия етаж, тъй като към датата на образуване на изпълнителното дело А. Т. вече не е бил негов собственик. В същото време постановлението за възлагане привидно легитимирало ответникът М. като собственик на целия имот, в т. ч. и на спорния жилищен етаж. Това несъответствие обуславяло правния интерес на ищеца да заяви правата си с иск за собственост срещу привидния собственик М. М., който да бъде разрешен със сила на пресъдено нещо.

Ищецът нямал интерес да води иска срещу ипотекарния длъжник А. Т., нито срещу вискателя – „Райфайзенбанк България“ ЕАД, тъй като когато изпълнителното производство приключило с възлагане на имота, действителния собственик не можел да води иск по чл. 440 ГПК срещу страните по изпълнението с цел прекратяване на изпълнението по чл. 433, ал.1, т. 7 ГПК. За него оставал единствено общия исков ред за защита срещу приобретателя, като законодателя не е ограничил вида на исковата защита.

Доколкото ищецът все още владее етаж, правата му биха били удовлетворени с предявяването на настоящия установителен иск срещу купувача от публичната продажба с цел със сила на пресъдено нещо да се реши коя от страните е собственик (арг. чл. 499, ал.1 ГПК).

Иска от съда да постанови решение, с което да признае за установено по отношение на М. П. М., че е собственик на първи жилищен етаж от четириетажна еднофамилна жилищна сграда с идентификатор 10450.502.458.1 по КKKP на гр. Велинград със застроена площ от 95.00 кв. м., а по нотариален акт 101.30 кв. метра, построена в поземлен имот с идентификатор 10450.502.458 по КKKP на гр. Велинград, при съседни на поземления имот имоти с идентификатори 10450.502.459, 10450.502.3345, 10450.502.1451, 10450.502.457, 10450.502.456, 10450.502.454, 10450.502.455, с административен адрес гр. Велинград, ул. „Юндола” , № 28.

Претендира разноски.

В срока по чл.131 ГПК ответникът оспорва предявения иск.

Не оспорва изложените в исковата молба факти, че Д. А. Т. и А.Д Т. са баща и син, че А.Д Т. е учредил договорна ипотека с н. а. № 180/21.09.2007 г. в полза на „Райфайзенбанк България ЕАД върху описаната в исковата молба сграда, че процесната сграда е била продадена на публична продажба от ЧСИ Г. Тарлъовски с рег. № 882, с район на действие ОС-Пазарджик и че с влязло в сила на 01.02.2023г. постановление за възлагане №1469/19.04.2022 г., е станал собственик на имота.

Оспорва твърдението, че ищецът е придобил по давност първия етаж от процесната сграда, тъй като от 21.09.2007 г. е бил държател, а не владеец. Освен това, според изложеното в исковата молба не е манифестирал намерение за своене по отношение на собственика на имота, поради което синът на ищеца в качеството си на собственик еднолично се е разпореждал с жилището, отдавайки го под наем за периода 2011г. -2018 г.

Излага, че не били налице всички елементи на придобивната давност. Освен фактическата власт върху вещта ищецът не демонстрирал намерение за своене по отношение на собственика на имота. Не бил превърнал чрез едностранни действия държането във владение, не било отблъснато владението на досегашния собственик. Владението не било явно, несъмнено, непрекъснато и необезпокоявано.

Сочи се, че след придобиване на сградата А. Т. е упражнявал правото си на собственост в пълен обем-ипотекирал я пред „Райфайзенбанк България”АД веднъж с нот. акт за учредяване на договорна ипотека № 180, т.IV, н.д. №770/21.09.2007 г. за дълг на „Тур-Транс-Т.“ ООД и втори път на същата банка с нот. акт № 90, т.11, н.д. № 254/16.10.2009 г. за дълг на „Т. Т.“ ООД. По последния нотариален акт солидарен длъжник бил и ищецът, което недвусмислено сочело, че не се оспорва собствеността на сина си върху, нито пък бащата е имал никакви претенции към него.

Излага, че ищецът е бил само ползвател, което било изрично

декларирано и посочено в представеното с исковата молба удостоверение за данъчна оценка по чл.264, ал.1 ДОПК от 07.02.2023 г. При прехвърляне на правото на собственост ищецът не си е запазил правото на ползване върху процесния етаж. Счита, че отношенията между баща и син следвало да се разглеждат на плоскостта на чл. 243 и сл. ЗЗД - заем за послужване или пък въз основа на т. нар. търпими действия, състоящи се в добри роднински отношения.

Посочва, че за периода 2011-2018 г. синът на ищеца се е разпореждал еднолично с жилищната сграда чрез отдаването ѝ под наем на трети лица, вкл. и на първия етаж от нея. За същия имот, на същото основание и със същите аргументи ищецът е предявил иск против сина си - А. Т. пред Районен съд Велинград и е било образувано дело под №1000/2021 г. по описа на съда, което е приключило неблагоприятно за него. След като Д. Т. не е имал никакви вещни права върху имота към датата на публичната продажба, то било невъзможно да са се породили такива след приключването ѝ с влязло в сила постановление за възлагането му на ЧСИ, респ. към датата на подаване на исковата молба.

Ето защо и счита, че независимо от изложеното, макар че е правно възможно придобиване по давност на ипотекиран имот, то евентуалното придобиване по давност не погасява учредената ипотека, така че това придобиване не може да бъде противопоставено на ипотекария кредитор, а оттам и на купувача на публичната продажба по арг. на чл.496,ал.2,пр.2 ГПК.

Предвид гореизложеното, претендира предявеният иск да бъде отхвърлен.

Претендира разноси.

Съдът като взе предвид доводите и възраженията на страните и представените по делото доказателства счита за установено следното от фактическа и правна страна:

С Нотариален акт за дарение № 179/21.09.2007г. по нот. дело № 769/2007г. ищецът е прехвърлил на сина си А.Д Т. правото на собственост върху масивна жилищна сграда за отдиш на застроена площ от 101,30 кв. м., състояща се от сутеренен етаж, три жилищни етажа и мансарден етаж, с построена в поземлен имот, означен като парцел X, отреден за имот пл. номер 3297 от кв. 171 по плана на гр. Велинград, с адрес гр. Велинград, ул. „Юндола“ № 28, при граници и съседи: от юг-улица „Юндола“, от север-УПИ VII-3295 и УПИ XIV-3293, от изток УПИ IX-6763 и УПИ VIII-3296 и от запад УПИ XIII- 3294 и УПИ XI-3298. По КККР на гр. Велинград жилищната сграда е означена сградата с идентификатор 10450.502.458.1 с предназначение жилищна сграда-еднофамилна с площ 95 кв. м., брой етажи-4, брой самостоятелни обекти в сградата: няма данни.

На същата дата приобретателят по договора за дарение е учредил договорна ипотека върху имота в полза на Райфайзенбанк България ЕАД, за задължение на „Тур-Транс-Т.“ ООД, ЕИК: 112617334 по Договор за

инвестиционен банков кредит № 98/17.09.2007г. в размер на 300 000 евро, за което е съставен Нотариален акт № 180/21.09.2007г. по нот. дело № 770/2007г., вписан в Служба по вписванията при РС-Велинград под № 163/21.09.2007г. по дело № 1297/2007г. Вписването на ипотека е подновено на 18.07.2017г. по молба на кредитора Райфайзенбанк ЕАД.

На 06.10.2009г. А. Т. е учредил втора договорна ипотека върху придобитата с договора за дарение жилищна сграда в полза на Райфайзенбанк България ЕАД за задължение на „Т. Травел“ ООД, ЕИК: 112617334 по Договор за банков кредит от 18.09.2009г., в размер на 16 000 евро, за което е съставен Нотариален акт № 90/06.10.2009г. по нот. дело № 254/2009г., вписан в Служба по вписванията при РС-Велинград под № 71/21.09.2007г. по дело № 1165/2009г.

С договор за наем на недвижим имот от 27.09.2011г. жилищната сграда и дворното място, върху което е построена, са отдадени под наем от А. Т. на Прима Колор ЕООД, ЕИК: 112618703 за срок от 10 години, срещу наемна цена от 700 лв. месечно. С чл. 7, ал. 7 от договора е предвидено задължение за наемателя в тримесечен срок от подписването му да подsigури едно работно място в наемания обект на родственик на наемодателя, както и подходящо помещение за живеенето му в същата сграда.

С анекс от 02.03.2014г. договорът за наем е изменен, в частта с която е уговорена наемната цена и същата е намалена на 280 лв. месечно, в частта с която е уговорена неустойка при отстраняване на наемодателя от наетия имот, като е предвидено да се дължи такава в размер на тройния размер на наемната цена за целия срок на договора и в частта за срока на договора, като е предвидено същият да се счита сключен до 31.12.2023г.

С договор за наем на недвижим имот от 01.10.2016г. втори и трети етаж от жилищната сграда, са отдадени под наем от А. Т. на Холидейинвест 2009, ЕИК: 200548590 за срок от 10 години, срещу наемна цена от 1000 лв. месечно.

Със съгласието на наемодателя наемателят Холидейинвест 2009, ЕИК: 200548590 е заместен в задълженията му, произтичащи от договора за наем от 01.10.2016г. от Арте Хотел ЕООД, за което е подписано споразумение от 03.10.2018г. между кредитора наемодател А.Д Т., длъжника наемател Холидейинвест 2009, ЕИК: 200548590 и третото встъпващо в задължението лице Арте Хотел ЕООД.

Поради неизпълнение на задълженията по договорите за кредит от длъжника А. Т., върху ипотекираните имоти е насочено принудително изпълнение по реда на глава 43 ГПК. Дворно място, съставляващо ПИ с идентификатор 10450.502.458 по КKKP на гр. Велинград, одобрени със Заповед РД-18-1214/06.06.2018г. на ИД на АГКК, с адрес гр. Велинград, ул. „Юндола“ № 28, с трайно предназначение на територията урбанизирана, начин на трайно ползване: ниско застрояване /до 10 м./ с номер по предходен план 3297, кв. 171, парцел X, при съседни имоти с идентификатори

10450.502.459, 10450.502.3345, 10450.502.1451, 10450.502.457, 10450.502.456, 10450.502.454 и 10450.502.455, ведно с построените върху него еднофамилна жилищна сграда с идентификатор 10450.502.458.1 по КKKP на гр. Велинград със застроена площ 95 кв. м., на четири етажа и едноетажна сграда с идентификатор 10450.502.458.2 по КKKP, с предназначение: хангар, депо, гараж са изнесени на публична продан.

С постановление възлагане от 19.04.2022г. на ЧСИ Георги Тарльовски с район на действие ОС-Пазарджик, влязло в сила на 01.02.2023г., имотите са възложени на ответника М. П. М., обявен за купувач на публичната продан. На 25.04.2023г. купувачът е въведен във владение от съдебния изпълнител, за което е съставен протокол за въвод във владение от същата дата.

Според заключението на вещото лице, по назначената по делото съдебно-техническа експертиза, неоспорена от страните, което съдът кредитира, като обосновано и компетентно изготвено, жилищна сграда с идентификатор 10450.502.458.1 по КKKP на гр. Велинград към датата на извършеното от ищеца дарение е била преустроена от едноетажна в триетажна с мансарден етаж, след одобрен инвестиционен проект от 14.07.2005г. и въз основа на издадено разрешение за строеж № 139/18.07.2005г. за настройване и ремонт на съществуваща жилищна сграда. Първоначално проектът е предвиждал съществуващата едноетажна жилищна сграда с избен етаж да се укрепи и надстрои с още един етаж. През 2007г. е одобрено отклонение от проекта, като е изграден трети етаж.

След изпълнение на проекта е издадено разрешение за експлоатация на строеж № 28/28.05.2007г.: „Жилищна сграда за отдиx“ в УПИ X-3297 в км. 171 по РП на гр. Велинград, идентичен ПИ с идентификатор 10450.502.458 по КKKP на гр. Велинград, с адрес гр. Велинград, ул. „Юндола“ № 28. След преустройството и надстрояването първоначално съществуващата едноетажна жилищна сграда с избен етаж е преустроена в триетажна сграда със сутеренен етаж и мансарден етаж, като третия жилищен етаж и мансардния етаж са свързани функционално и обособяват два самостоятелни апартамента.

С проекта е запазен съществуващият първи етаж на жилищната сграда, на който е обособен функционално самостоятелен обект, състоящ се от обединени хол и трапезария с тераса, кухня с тераса и водопровод и канализация, спалня с баня и тоалетна, със самостоятелен коридор и вход. Коридорът е отделен от стълбищната клетка на сградата с врата.

Светлата височина на помещенията на първия етаж е 2,52 м., а подът на етаж е 0,30 м. от средното ниво на прилежащия терен.

Състоянието на сградата не е променяно след издаването на разрешението за въвеждането ѝ в експлоатация от 28.05.2007г. и понастоящем отговаря на описанието в нотариалния акт за дарение от 21.09.2007г.

Към датата, на която ищецът се е разпоредил с жилищната сграда, дарявайки я на сина, обособения обект на първия жилищен етаж е отговарял

на изискванията за жилище съгласно действащите разпоредби на чл. 40, ал. 1 ЗУТ и чл. 111, ал. 1 и чл. 72, ал. 3 от Наредба № 7/22.12.2003г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони. Разполагал е изискуемия брой помещения и е имал необходимата светла височина за съществуващи сгради, следователно е притежавал характеристиките на самостоятелен обект на правото на собственост и могъл да бъде придобит по давност.

Установява се от показанията на свидетелите Тодор Каркъмов и Петко Иванов, съседи на имота, че ищецът е живял първоначално в едноетажната жилищна сграда, заедно със съпругата и двете си дъщери. След като жилищната сграда била преустроена в семеен хотел продължил да живее на първия етаж, където, освен рецепцията на хотела имало и обособено жилище, което ползвал. Живял там до преди пет/шест години, когато със семейството си заминали на Федерална Република Германия.

Останалата част от сградата била отдавана под наем от сина му А. Т..

По едно време между ищеца и сина му възникнала разпрания, защото А. Т. отдал под наем и помещенията, в които живеел ищецът, но наематели не били допуснати. Освен ищецът никой не е ползвал първия етаж.

Придобивната давност, като способ за придобиване на право на собственост върху недвижим имот, представлява упражняване на установено владение от несобственик върху имота, продължило до края на определен от закона период, с изтичането на който владелецът придобива правото на собственост. Фактическият състав на този придобивен способ включва елементите – 1./ упражняване на владение, което да е явно, постоянно, непрекъсвано, спокойно и несъмнено – т. е. осъществяване на фактическа власт върху имота, който владелецът държи лично или чрез друго като свой, 2./ владението да е продължило до края на определения от закона период от време – за недвижимите имоти 10 години за добросъвестния владелец и 5 години за недобросъвестния владелец. Позоваването не е елемент от фактическия състав на придобивното основание по чл.79 ЗС, а процесуално средство за защита на материалноправните последици на давността, зачитани към момента на изтичане на законовия срок /в този смисъл ТР № 4/17.12.2012г. по тълк. решение № 4/2012г. на ОСГК на ВКС/.

Само владелецът може да придобие право на собственост върху недвижим имот на основание давностно владение. За да е налице владение, фактическата власт върху вещта следва да се упражнява с намерението за своене. Намерението следва да е налице към момента на установяване на фактическата власт, ако това става чрез едностранни действия на владелеца.

Когато собственикът недвижим имот се разпореди с правото на собственост чрез правна сделка, но продължи да упражнява фактическата власт, намерение за своене липсва. Намерението му да отчужди имота е несъвместимо с намерението да продължи да ползва част от него като свой. От друга страна, придобивайки правото на собственост върху недвижимия

имот приобретателят придобива и правомощието владение, като част от съдържанието на правото на собственост. За прехвърлителя възниква задължението да предаде фактическата власт върху имота. Ако не изпълни това задължение и продължи да ползва реална част от него според обичайното му предназначение след сключване на прехвърлителната сделка със знанието и без противопоставянето на приобретателя, който е негов близък, упражняваната фактическа власт представлява или държане по смисъла на чл. 68, ал.2 ЗС, или извършвани търпими действия.

Общото между държането и търпимите действия е в обективния им елемент – упражняване на фактическа власт върху вещ. Разликата е в субективния елемент, извеждан от основанията, на което е установена фактическата власт.

При държането фактическата власт се установява въз основа на правна сделка, по силата на която и с оглед поето по нея договорно задължение, собственикът или владелецът на вещта предава временно или безсрочно ползването на вещта, съответно държателят придобива противопоставимо на съконтрахента си облигационно право да ползва вещта съобразно условията на сделката, по която се уреждат отношенията между съконтрахентите.

При търпимите действия фактическата власт се придобива също със съгласието на собственика или владелеца, като това съгласие може да бъде изрично или предполагаемо, но основано на добрите междуличности отношения /съседски, приятелски или роднински/, поради което се търпи едно действие върху имот, действие, за което лицето, което го извършва няма никакво право.

Когато имотът продължи да се ползва на основание договор със собственика, упражняващият фактическата власт върху вещта е държател, а не владелец, защото държи вещта не за себе си, а за друго. За да се трансформира така установената фактическа власт във владение, упражняващото я лице следва да манифестира промяната в намерението, с което държи имота и да противопостави тази промяна на собственика, тъй като за да се придобие по давност правото на собственост фактическата власт с намерение за своене следва да бъде упражнявана явно. Това разрешение е приложимо и в отношенията между лицето, което е придобило право на собственост върху вещта по силата на прехвърлителна сделка и лицето, което поддържа, че е установило самостоятелна фактическа власт върху имота с намерение за своене след сключването на сделката. Ако държателят извърши превръщане на държането във владение за себе си - т.е. упражнява фактическата власт с намерение да държи имота като свой в негова полза може да започне да тече придобивна давност. Промяната на намерението да свои недвижимия имот за себе си следва да е обективизирано в действия, които отричат правата на досегашния собственик или владелец. Тази промяна трябва да бъде демонстрирана по начин, че да достигне до знанието на досегашния собственик или владелец и това обстоятелство следва да се

установи по делото. Презумпцията по чл.69 ЗС намира приложение само когато по естеството си фактическата власт върху имота представлява владение още от момента на установяването си. /в този смисъл Решение № 41/ 26.02.2016 г. по гр. д. № 4951 от 2015 г. I г. о. на ВКС/.

Търпимите действия са именно действия, а не фактическа власт и по това трябва да се различават от държането, а значи и от владението, поради което и не могат да служат за основание за придобиване на владение. Те не представляват държане по смисъла на чл.68 ЗС. Търпими според правната теория са всички онези действия, които представляват според обстоятелствата незначително безпокойство за собственика или владелеца на един недвижим имот, които се извършват с изричното или предполагаемо съгласие на владелеца и за които може да се допусне, че той би търпял да се извършват само поради това от обикновена любезност, добронамереност, гостоприемство, по силата на лични отношения и поради това да се смятат за извършени с неговото съгласие.

В случая твърденията в исковата молба и събраните обуславят извод, че Д. Т. не е държател на процесната част от жилищната сграда, а е упражнявал фактическата власт при условията на търпими действия. Същият е продължил да ползва част от имота, с който се е разпоредил с оглед близките родствени отношения с приобретателя. Съгласието на дарения дарителят да остане в къщата е свързано изцяло с личностните им отношения, поради което не може да се квалифицира като облигационно отношение по заем за послужване /липсват доказателства, въз основа на които да се направи извод за постигнато съгласие дареният да предостави имота за временно ползване, а ищецът да е поел задължение да го върне, каквито за съществени елементи на този договор съгласно чл.233 ЗЗД/. Независимо, че според свидетеля Каркъмов Д. Т. и А. Т. са имали разпрания, за това че А. Т. е искал да даде етаж на Д. на наематели, тези действия не могат да доведат до промяна на основанието, на което упражнява фактическата власт. Това основание може да бъде променено само чрез осъществяване на факти, които да доведат до установяване на държане /склучване на договор с ответника /или владение/ чрез отричане правото на собственост на ответника и демонстриране на това отричане пред него/. Такива факти по делото не са установени. Не може да се приеме, че по силата на постигната уговорка между собственика и наемателя „Прима колор“ ЕООД с чл. 7, ал. 7 от договора за наем от 27.09.2011г., с която наемателят се задължава да подsigури на родственик на наемодателя подходящо помещение за живеене в същата сграда, ищецът е установил държане, тъй като не е страна по договора, а от доказателствата по делото не се установи, че тази уговорка е доведена до знанието му и като трето лице, в полза на когото е договаряно е искал да се ползва от нея. Същото се отнася и до клаузата в договора за наем от 01.10.2016г., че партерният етаж остава за наемодателя. Дори напротив тези данни сочат именно на извършвани търпими действия. По морални съображения собственикът на имота, който е сред най-близките роднини на прехвърлителя, е подsigурил жилище за него и

останалите членове на семейството му.

Не се установи и че ищецът е извършвал действия, които обективират намерение за своене на имота. Не може да се приемат за такива ползването му по предназначение за жилищни нужди, тъй като такива действия извършват обичайно всички лица, независимо от основанията на което е установена фактичката власт, нито че е плащал данъци по самостоятелна партия, тъй като плащането на местни данъци /при липсата на други доказателства/ не доказват реално упражнявана фактическа власт с намерение за своене.

По тези съображения съдът намира, че макар да е упражнявал фактичката власт в продължение на повече от десет години, считано от датата, на която се е разпоредил с имота, ищецът не е станал негов собственик на оригинално основание-давностно владение. Към датата на влизане в сила на постановлението за възлагане, собственик на процесния имот е бил ипотекарния длъжник А.Д. Т. и публичната продажба на недвижимия имот, като деривативен способ е произвела вещно-транслативно действие. Ето защо предявеният иск е неоснователен и следва да се отхвърли.

С оглед изхода на правния спор, на осн. чл. 78, ал. 3 ГПК, право на разноси има ответника.

Искането за заплащането им е заявено своевременно-с отговора на исковата молба.

По делото ответникът е направил разноси за адвокатско възнаграждение в размер на 2850 лв., което е заплатено в брой, видно от приложения Договор за правна защита и съдействайте /л. 46/. Тези разноси следва да се възложат в тежест на ищеца.

Поради гореизложеното, настоящият състав на Районен съд Велинград

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ предявения от Д. А. Т., ЕГН: ***** от гр. Велинград, ул. „Юндола“ № 28 против М. П. М., ЕГН: ***** от с. Владая, ул. „Китен“ № 19, Столична Община, иск с правно основание чл. 124, ал. 1 ГПК, във вр. чл. 498, ал. 2 ГПК, във вр. чл. 79, ал. 1 ЗС за признаване на установено по отношение на М. П. М., че Д. А. Т. е собственик на първи жилищен етаж от четириетажна еднофамилна жилищна сграда с идентификатор 10450.502.458.1 по КККР на гр. Велинград със застроена площ от 95.00 кв. м., а по нотариален акт 101.30 кв. метра, построена в поземлен имот с идентификатор 10450.502.458 по КККР на гр. Велинград, при граници и съседи имота имоти с идентификатори 10450.502.459, 10450.502.3345, 10450.502.1451, 10450.502.457, 10450.502.456, 10450.502.454, 10450.502.455, с административен адрес Гр. Велинград , ул.” Юндола” , № 28, на основание давностно владение в продължение на десет години, считано от 21.09.2007г.

ОСЪЖДА, на осн. чл. 78, ал. 3 ГПК, Д. А. Т., ЕГН: ***** от гр. Велинград, ул. „Юндола“ № 28 да заплати на М. П. М., ЕГН: ***** от с. Владая, ул. „Китен“ № 19, Столична Община, разноси за процесуално представителство по гр. дело № 135/2023 година на Районен съд-Велинград в размер на 2 850 лв.

Решението подлежи на въззивно обжалване пред Окръжен съд-Пазарджик, в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Съдия при Районен съд – Велинград: _____