

РЕШЕНИЕ

№ 155

гр. Русе, 17.02.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – РУСЕ, V ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ, в публично заседание на двадесет и пети януари през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Татяна Т. Илиева

при участието на секретаря Миглена Ц. Кънева
като разгледа докладваното от Татяна Т. Илиева Гражданско дело № 20224520101556 по описа за 2022 година

Предявени са обективно съединени искове с правно основание чл.108 от ЗС и чл.59 от ЗЗД.

Ищецът П. Н. С. твърди, че по силата на нотариален акт за продажба на недвижим имот № 128, том I, рег.№ 3193, дело № 104/2009 г. по описа на нотариус Георги Г. , закупил от ответника следния недвижим имот: 1/2 идеална част от дворно място, цялото с площ 310 кв.м., находящо се в гр. Р, по ул."С.К." 21, представляващо парцел № XIII-1818, в кв.512, ЗАЕДНО с целия ВТОРИ ЕТАЖ от двуетажна жилищна сграда, представляваща самостоятелно жилище по правилата на етажната собственост с площ 41,50 кв.м., състоящ се от две стаи, коридор и изградена тераса, заедно със съответните идеални части от общите части на сградата. Продажната цена била заплатена изцяло от него. Към момента на изповядване на сделката с М. А. сключили в устна форма договор за заем за послужване, като постигнали уговорката същият да остане в имота и да го ползва за три години, начинаей от датата на прехвърляне на собствеността - 24.02.2009 г. По силата на договора ищецът безвъзмездно му предоставил имота за уговорения срок. След изтичането му обаче, считано от 24.02.2012 г. ответникът продължил да държи вещта. Под устна форма многократно ищецът го канил да му я предаде, но същият отлагал това под различни претексти. П. С. предявил облигационен иск с правно основание чл. 249 ЗЗД срещу ответника, предмет на гр.д.№ 1514/2021 г. по описа на РС-Русе, който бил отхвърлен поради

погасяване на вземането по давност.

Ответникът и към настоящия момент, въпреки изтеклия срок на договора, продължавал да упражнява неоснователно фактическа власт върху процесния имот, отказвайки да предаде владението на ищеца. Същият бил наясно с намерението му да си върне вещта от многократните покани, отправяни до него в устна форма, които се оказали безрезултатни. С иницирираното от ищеца гражданско производство за връщане на вещта по съдебен ред по несъмнен начин установил за пореден път претенциите си върху имота, от който момент ответникът дължал на П. С. и обезщетение за лишаване от правото му да ползва собствения си недвижим имот, доколкото в имуществената му сфера възникнало обедняване под формата на нереализирани възможности да получи/извлече граждански плодове от притежаваното от него имущество. По този начин неоснователно ползващият процесния имот ответник фактически се е обогатил, спестявайки си онези разходи, които при други условия би сторил с оглед възможността да ползва по предназначение недвижимия имот.

Моли да бъде постановено решение, с което да се признае за установено спрямо М.И.А., че П.Н.С.е собственик на описания по-горе недвижим имот, като ответникът бъде осъден да предаде на ищеца владението върху имота. Предявява и осъдителен иск за заплащане на сумата 3600 лв., представляваща обезщетение за лишаване от ползване на собствения му имот за периода месец март 2021 г. - месец март 2022 г., ведно със законната лихва от депозиране на исковата молба, както и присъждане на деловодни разноски.

В срока по чл.131 ГПК ответникът депозира отговор на исковата молба, в който оспорва основателността на претенциите. Твърди, че ищецът никога не е придобивал собствеността върху имота. Макар на 23.02.2009 г. М. А. да е подписал нотариалния акт за неговата продажба, твърди, че никога не е имал намерението да прехвърля собствеността върху имота на ищеца, нито воля да се разпорежи със собствеността си. Ответникът влязъл в облигационни отношения с ищеца по повод възникващи парични задължения, по които П. С. убедил М. А. да му прехвърли собствеността като обезпечение и гаранция, че ще си получи обратно парите. Ако ответникът не се издължи, ищецът можел да се разпорежи с имота, за да си върне парите или да придобие имота. Затова и противно на записаното в нотариалния акт, М. А. не е получавал посочената цена. Доказателство за възникналите облигационни отношения между страните и паричните претенции на ищеца били водените между тях граждански и изпълнителни дела за събиране вземанията на ищеца - гр.д.№ 5503/2017 г. и ч.гр.д.№ 797/2017 г., двете по описа на РС-Русе. Действителните намерения на страните при подписването на нотариалния акт, оформен като продажба, били да учредят забранено от закона обезпечение за кредитора, известни на всичките им познати. Близките на ответника и запознатите с търговските му начинания от периода били наясно, че

всъщност той е "заложил" и двата етажа от къщата си. М. А. бил убеден от ищеца, че ако си плати заема, къщата ще му бъде "върната" с нов документ. За това помогнал и В. В., с когото ответникът се заел с търговското начинание да стопанисва заведение. Всичко се извършвало чрез фирмата на В.. Именно този човек запознал страните по делото и уредил заема. Той самият усвоявал всички пари, дадени от ищеца, чрез своята фирма. След това ресторантът фалирал. Резултатът бил, че парите били усвоени от В., П. С. имал документ за собственост и ипотека, а М. А. имал само задължения. Според последния, С. и В. действали в синхрон - единият да вземе имота му, а другият да получи пари, които пак ответникът да връща. Едва след като стават двете сделки, ответникът разбира, че ищецът се занимава с лихварство и дава заеми срещу прехвърлянето на имоти. П. С. проявил интерес към "собствеността си" едва през 2016 г. - 2017 г. По това време решил да предприеме действия за събиране на заема си. Посетил адвоката си - Т. Т. и след съветване с него, подал данъчна декларация за имота и платил данъците за него. Това сочело, че именно през 2016-2017 г. ищецът е решил да стане собственик на цялата къща, вкл. тогава е решил да се възползва от формалния титул за собственост, с който разполагал още от 2009 г. До тогава вероятно ищецът опитвал да си събере дадения заем. След сделката от 2009 г. той нито декларирал "придобития" имот, нито заплащал данъци. Това сторил едва през април 2016 г. Този момент съвпадал с предявяването на вземането си пред съда, както и с посещението и наемането на адв. Т., който вероятно го е посъветвал да декларира имота и да започне да заплаща данъците за него. Макар и косвено, това било доказателство, че самият ищец също е възприемал имота на ответника като залог, а действията по декларирането му, а сега и по искането да получи владението, представлявали именно този забранен от закона способ за удовлетворяване на кредитора с имота на длъжника, уговорен предварително.

Твърденията на ищеца били лишени и от житейска логика. Ако собственикът на къща с два етажа не използва единия от тях, би го продал. В настоящия случай, поне по документи, ищецът твърдял да се е случило точно обратното. Ответникът живеел именно на втория етаж от къщата си, а първият етаж не се използвал (освен като склад). За М. А. продажбата и ипотекирането били еднакви сделки. В единия случай му дали да подпише ипотека, в другия - продажба, но за него било безразлично, т.к. действителното му намерение било да заложи къщата си като обезпечение на заемите си към ищеца.

Налице била сделка, която да служи за обезпечение на кредитора и по която страните не желат последиците на прехвърлителната сделка, а искат заобикаляне на забрА.та за предварително уговаряне на начин на удовлетворяване на кредитора. Поради заобикаляне на забрА.та по чл.152 ЗЗД, тази сделка била нищожна. От това следвало, че ищецът никога не е ставал собственик на процесния имот.

Ако хипотетично се приеме, че продажбата, материализирана в нот. акт на ищеца, не е нищожна сделка, то въпреки нея ответникът става собственик на спорния имот на оригинално основание. От 2009 г. и до момента упражнявал владение върху имота и то със собственическо субективно отношение. Той никога не бил преставал да приема имота като свой собствен, независимо от подписването на нотариалния акт, защото смятал, че залага втория етаж от къщата срещу получавания заем. Отношението на собственик демонстрирал пред всички и никога не е преставал да владее имота. Това владение той упражнявал още преди сключването на нотариалния акт, продължавал след това и до момента непрекъснато и несмущавано през цялото време.

По отношение на иска за заплащане на обезщетение счита, че той би бил основателен, ако ищецът е собственик на вещта, но при горните обстоятелства нямал правно основание, на което да търси каквото и да е обезщетение от ответника.

Моли претенциите срещу него да бъдат отхвърлени като неоснователни и му се присъдят направените по делото разноски.

След съобразяване на събраните по делото доказателства, съдът приема за установена следната фактическа обстановка:

На 23.02.2009 г., с нот. акт № 128, нот. дело № 104/23.02.2009 г. по описа на нотариус Георги Г., М. И. А. продава на П. Н. С. $\frac{1}{2}$ ид. част от дворно място, цялото с площ 310 кв.м., находящо се в гр. Р, ул. "С.К." 21, заедно с целия втори етаж от двуетажна жилищна сграда с площ 41.50 кв.м., състоящ се от две стаи, коридор и тераса, със съответните ид. части от общите части на сградата, за сумата 15 090.20 лв., колкото е и данъчната оценка на имота.

От приложените към настоящото производство ч. гр. д. № 797/2017 г. и № 5503/2017 г., двете по описа на РС-Русе, се установява следното:

На 23.03.2009 г. страните са подписали нот. акт за договорна ипотека, с който П. С. дава в заем на М. А. сумата 25 800 лв., която заемополучателят се задължава да върне до 01.04.2010 г., като при нейното неплащане дължи 20 % лихва за всеки просрочен месец. За обезпечение вземането на заемодателя за главница, лихви и разноски заемополучателят му учредява ипотека върху ост. частта $\frac{1}{2}$ ид. част от имота си, заедно с бечовия /полуприземен/ етаж от къщата.

На 12.05.2016 г. страните подписват и спогодба, с която признават, че към 11.05.2016 г. М. А. дължи на П. С. сумата 448 920 лв. по договора за заем от 23.03.2009 г., но се споразумяват, че се дължи само сумата 50 000 лв., а разликата до 448 920 лв. П. С. няма да я търси.

В полза на ищеца срещу ответника е издадена Заповед № 485/13.02.2017 г. за изпълнение на парично задължение по чл. 417 ГПК за сумата 25 800 лв., ведно със законната лихва от 09.02.2017 г.

По ч.гр.д.№ 3749/2017 г. П. С. се е снабдил със Заповед № 2353/14.06.2017 г. за изпълнение на парично задължение по чл.417 ГПК срещу М. А. за сумата 24 200 лв. – договорна лихва, частично от сумата 417.960 лв. за периода 02.04.2010 г. – 09.02.2017 г., като вземането произтича от същия договор за паричен заем от 23.03.2009 г., обективиран в нот.акт за договорна ипотека № 30/23.03.2009 г. по описа на нотариус Георги Г..

С влязло в сила решение по гр.д.№ 5503/2017 г. по описа на РС-Русе установителният иск на П. С. против М. А. за дължимост на сумата 24 200 лв., частично от 417 960 лв., предмет на заповедта за изпълнение на парично задължение по чл.417 ГПК, издадена по гр.д.№ 3749/2017 г. по описа на РС-Русе, е отхвърлен.

Разпитаният по делото свидетел В. В. излага твърдения, че познава ответника като клиент на заведението „Паяка“, което държал в града. Един ден М. му предложил да направят общо заведение, за да не пътува повече като шофьор. Ако се наложело, щял да продаде един етаж от къщата си, защото нямали пари да започнат и ако може свидетелят да намери някой, на когото да продаде имота, но да не му трябва сега, а да го остави да живее в него известно време. Свид.В. се сетил за ищеца и му се обадил. Срещнал двамата и вече те се уговаряли. Ставало въпрос за 30 000 лв. Свидетелят присъствал и при даването на парите от П. на М. в колата, преди да се качат при нотариуса. След това ответникът остА.л да живее в къщата на първия етаж. П. и след това му давал пари, тъй като М. пострадал от катастрофа, бил със счупен крак и дълго време стоял в къщи. Докато били в добри отношения година-две след това, свидетелят и П. ходили на гости на М.. Ищецът не бързал с освобождаването на втория етаж, тъй като го купил за дъщеря си. След като започнали да правят заведение и не стигнали парите, ответникът си заложил първия етаж, за да го довършат. На първия етаж имало обзаведена кухня и М. си живеел там, а на втория етаж имало две спални.

Свидетелят Н. Р. от своя стрА. изнеса данни, че също познава ответника от заведението „Паяка“ /бар „Симона“/, където работела приятелката му. Една нощ пред него М. споделил, че е шофьор, че иска да прави бизнес, но няма пари, затова щял да си продаде втория етаж от къщата. С П. имали уговорка да купи етажа за дъщеря си, която още не била пълнолетна, а М. остА.л да живее на първия етаж от къщата. Същият, заедно с В. В., започнали бизнес в заведението „Ниагара“ в кв. „Чародейка“. След като в пиянска свада си счупил крака, М. казал на П., че му трябват още пари и си ипотекирал първия етаж с уговорката да си стъпи на краката. Парите, които искал М. за продажбата, отначало били 15 000 лв., после стА.ли 30 000 лв. Това свидетелят го чул от тях и в кръга, в който се събирали. Няколко години по-късно свидетелят ходил с П. до къщата на М., на който думите били, че иска да направи още един вход, за да може ищецът да си ползва втория етаж и да не влизат двамата от едно място. Когато са ходили, ответникът казвал също, че с този крак не може да се качва горе, дъщерите му

били при жена му и на него втория етаж не му трябвал. Свид.Р. никога не е чувал М. да оспорва, че П. е собственик на втория етаж. Около 2016-2017 г. ищецът му се е оплакал, че М. отказва да даде ключа, за да може да си влезе в имота. Към 2009 г. П. имал и други имоти.

Свидетелят Т. Т. бил адвокат на П. С. от 2010 г. до 2019 г. Същият твърди, че през 2016 г. отишъл при свидетеля и казал, че има един имот – етаж от къща в гр.Р, на ул.“С.К.“, ипотекиран в негова полза и иска да си събере парите или да си възложи имота. Ищецът казал, че е собственик на втория етаж. Не се стигнало до събиране чрез съдебен изпълнител, тъй като М. му платил сумите. Когато говорили 2016-2017 г. П. му казал, че няма проблеми с М. да влезе в имота. През 2017 или 2018 г. свид.Т. и П. ходили до имота. Там било строителна площадка. М. правел ремонт - слагал врата между първия и втория етаж, като обяснил, че я прави, тъй като вторият етаж е на ищеца, а ответникът искал да се отдели и да живее на първия етаж. Тогава М. казал на П., че като изгради вратата ще му даде ключ за втория етаж, но спор пред свидетеля не е имало.

Свид.Д. Т. е съсед на ответника – живеят в обща къща, с две отделни крила. През 2017 г. имало дело за първия етаж на М., на което Т. бил свидетел и дотогава винаги знаел, че били заложили двата етажа на ответника. Когато погледнал документите свидетелят разбрал, че всъщност вторият етаж е продаден. М. обитавал именно него, в който имало две стаи – хол и спалня, баня и тоалетна, с обособена мивка отвън. Първият етаж имал същото разположение – две полупразни стаи, между които се минава за втория етаж. Врата между етажите няма. М. върнал парите на П. и ипотека за първия етаж била заличена. Свидетелят не е виждал ищеца да идва в имота след 2010 г., където и досега си живее М..

Свидетелят М.Р. бил пълномощник на ответника по приложеното гр.д.№ 5503/2017 г. по описа на РС-Русе. М. му обяснил, че вторият етаж от къщата бил прехвърлен на П., защото той го накарал за всеки случай да направят обезпечение, за да е сигурен, че ще му се възстановят парите. По повод цитираното дело свидетелят осъществил среща с ищеца, на която последният му заявил, че имота на ответника не го интересува, че има други 50 имота и никога не е влизал в него, нямал ключ. Съгласил се ако му се платят 24 000 лв. повече да не се занимава с ответника и да не търси този имот. М. и без това си живеел там, да го прави каквото иска. П. казал още, че прехвърлянето на втория етаж го направил само за обезпечение и въпреки това чакал М. толкова години, че нищо не му трябвало, да си влизал на втория етаж. След като парите му били преведени, той действително пуснал молба за прекратяване на делото. Вторият етаж не върнал на ответника, като казал да си остане така, да си ползва имота.

По делото е прието и заключението по назначената съдебно-техническа

експертиза, съгласно което средният пазарен наем на процесния имот – втори етаж от къщата по ул.“С.К.” 21, за периода м.март 2021 – м.март 2022 г. възлиза на сумата 3240 лв. или 270 лв. месечно.

При така установената фактическа обстановка, съдът прави следните изводи:

За успешното провеждане на търсената вещна защита чрез предявяване на ревандикационен иск е необходимо ищецът да установи съществуването на правото си на собственост, както и че ответникът владее неговата вещ без да има основание за това. Не е ли налице която и да е от тези предпоставки, искът не може да бъде уважен.

Ищецът се легитимира като собственик на спорния имот - ½ ид.част от дворно място с площ 310 кв.м., находящо се в гр.Р, ул."С.К." 21, заедно с целия втори етаж от двуетажна жилищна сграда с площ 41.50 кв.м., състоящ се от две стаи, коридор и тераса, със съответните ид.части от общите части на сградата, по силата на прехвърлителна сделка – покупко-продажба, изповядА. с нот.акт № 128, нот.дело № 104/23.02.2009 г. по описа на нотариус Георги Г..

Ответникът не оспорва това обстоятелство, но твърди, че П. С. не е придобил собствеността върху имота, тъй като М. А. никога не е имал воля да се разпорежи със собствеността си. Поради заобикаляне забрА.та на чл.152 ЗЗД, налице била нищожна сделка, която да служи за обезпечение на кредитора и по която страните не желаят последиците, а искат заобикаляне на забрА.та за предварително уговаряне на начин за удовлетворяване на кредитора.

Когато стрА.та твърди, че сделката за прехвърляне на имот е сключена в нарушение на чл. 152 ЗЗД за обезпечение на заем, тя следва да установи съществуването на заемното правоотношение. Неговото доказване е с оглед разкриване характера на съглашението да се обезпечи връщането на получен заем, да се заобиколи забрА.та на цитирания текст на ЗЗД.

В случая ангажираните по делото гласни доказателства не доказват твърденията на ответната стрА.. Свидетелите на ищеца – В. В. и Н. Р. излагат данни, че пред тях ответникът е заявил, че иска да си продаде втория етаж от къщата, за да се сдобие с пари, с които да открият общо заведение с В.. Условието му било ищецът да го остави да живее известно време там. Пред адвоката си – свид.Т. ищецът заявил, че е собственик на втория етаж от къщата на ул.“С.К.” в гр.Р. И тримата свидетели след 23.02.2009 г. са присъствали на срещи между страните по делото, състояли се в същия имот, на които М. А. никога не е оспорвал собствеността на П. С.. Свидетелят Д. Т. не е очевидец на разговори между страните, но от ответника знаел, че и двата му етажа от къщата са заложили. Едва като видял документите през 2017 г. разбрал, че всъщност втория етаж е продаден на ищеца. Единствен свидетелят М.Р., който е бил адвокат-пълномощник на ответника по водения установителен иск по приложеното гр.д.№

5503/2017 г. излага твърдения, че пред него П. заявил, че този имот не го интересува и ако му платят 24 000 лв. повече няма да се занимава с М., нито ще търси този имот, нито ще влиза в него и ще го ползва. Според свидетеля ищецът казал също, че не знаел даже къде се намира имотът, не го интересували документи, М. да прави каквото си иска с него, да влиза на втория етаж. Тези показания, освен че противоречат на остА.лите гласни доказателства и действия на ищеца, се опровергават и от писмените доказателства, ангажирани по делото. Сумата, за която свид.Р.навежда твърдения, е дължима по сключения между страните договор за заем месец след прехвърлителната сделка /23.03.2009 г./, който е обезпечен с учредената ипотека върху първия етаж от къщата. Приложените граждански дела касаят все тези облигационни отношения между страните, като разпоредителната сделка с втория етаж от къщата не се споменава никъде. Именно поради погасяване на дължимата сума по договора за заем, сключен между страните месец след процесната прехвърлителна сделка, ищецът е прекратил и образуваното срещу ответника изпълнително производство. Нелогично звучи и твърдението на свид.Р., че ищецът се е съгласил и обещал повече да не се занимава с ответника, ако му се платят 24 000 лв., че е заличил ипотека върху първия етаж, но не е прехвърлил обратно собствеността на втория етаж на М. А.. Всички остА.ли свидетели опровергават и твърденията на свид.Р., че П. не знае къде се намира къщата на М. и никога не е ходил в нея. Освен това, ако намеренията на страните към датата на изповядване на прехвърлителната сделка са били същата да служи за обезпечение на кредитора, то логично би било да се учреди договорна ипотека и върху втория етаж от къщата, както е сторено с първия етаж, а не да се продава. Прави впечатление и това, че при дългия разпит на свид.М.Р., след всяко описание на срещата му с П. С. цитираните думи на последния стават все повече и все по-конкретни в насока, че взетият от ответника заем има отношение и към собствеността върху втория етаж от къщата.

Само факта, че ищецът е декларирал закупения от ответника имот едва през 2016 г. не води до извода, че едва тогава „е решил да стане негов собственик“. Образуването и воденето на дела през 2017 г. за събиране на заемната сума, обезпечена с ипотека върху първия етаж от къщата, също не доказва наличие на заемно правоотношение, обезпечено с продажбата на втория етаж от къщата на ответника.

Предвид горните съображения съдът намира за неоснователно възражението на ответника, че договорът за покупко-продажба обезпечава изпълнението по съществуващо между страните второ заемно правоотношение.

В условията на евентуалност, ответникът прави възражение и за придобиване на спорния имот на оригинално основание по чл.79, ал.1 от ЗС. За да се признае правото на собственост чрез придобивна давност, цитирА.та разпоредба изисква претендиращият неособственик да е упражнявал фактическа власт в продължение на 10

години и да е демонстрирал по отношение на невладеещия собственик поведение, което несъмнено да сочи, че упражнява собственическите правомощия за себе си. Елементите на фактическия състав на чл.79 от ЗС следва да се установят по делото при условията на пълно и главно доказване.

В настоящия случай не се спори, че след прехвърляне на собствеността върху втория етаж от къщата си през м.02.2009 г. ответникът остА.л да живее там със знанието и съгласието на ищеца. Първите двама разпитани свидетели сочат, че страните по спора имали уговорка М. да остане да ползва и втория етаж от къщата за известно време. По-късно, обаче, поради това, че кракът на М. бил счупен, той остА.л дълго време в къщи и П. отново го подпомагал финансово. Двамата били в добри отношения и си ходели на гости. При посещенията на свидетелите в имота на ул.“С.К.“ 21 заедно с П. С., М. А. никога не е оспорвал собствеността на ищеца върху втория етаж от къщата. Напротив, свид.Т. изнася данни, че 2016 или 2017 г. ответникът правил ремонти, изграждал врата за втория етаж и казал на П., че когато я направи ще му даде ключ от нея. Едва след това, през 2017 или 2018 г. М. А. отказал достъп на ищеца до имота.

Цитираните гласни доказателства оборват наличието на всички елементи от фактическия състав на придобивната давност. Първите няколко години между страните е имало сключен устен договор за заем за послужване, при който ответникът бил държател на втория етаж от имота. До момента, в който ищецът е предявил претенции към владението върху закупения от него етаж не са били изтекли 10 години, нито пък ответникът е владел имота явно и необезпокоявано, демонстрирайки собственически правомощия спрямо невладеещия собственик. Както беше посочено вече нееднократно, според свидетелите, М. А. никога не е оспорвал собствеността на ищеца до 2017 г., като предприел дори ремонтни действия за отделянето на етажите с врата /отделен вход/ за по-удобното им самостоятелно ползване. Дори свид.Р.в края на разпита си заявява, че в следващите години /т.е. след 2017 г./ М. правил подобрения в неговата част, по двора.

В хода на устните състезания пълномощникът на ответника прави и още едно възражение за нищожност на прехвърлителната сделка от 23.02.2009 г. поради невъзможен предмет – продаденият втори етаж от жилищната сграда в имота не отговарял на императивните изисквания за обособяването му като самостоятелен обект на собственост-жилище.

Съгласно ТР 1/2020 от 27.04.2022 г. на ВКС, ОСГТК, по т.д.№ 1/2020 г., съдът е длъжен да се произнесе в мотивите на решението по нищожността на правни сделки или на отделни клаузи от тях, които са от значение за решаване на правния спор и без да е направено възражение от заинтересовА.та стрА., само ако нищожността произтича пряко от сделката или от събраните по делото доказателства.

В случая положителен извод в тази насока не може да бъде направен. Съгласно определението на Закона за кадастър и имотен регистър, самостоятелния обект в сграда представлява етаж или част от етаж в сграда (апартамент, магазин, ателие, гараж и др.), който има самостоятелно функционално предназначение и собствеността върху него се удостоверява с документ за собственост или друго вещно право. Понятието за застроена площ е дефинирано в §2.(1) от ДР на Наредба № 7/22.12.2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони /очертанието на самостоятелен обект е контурът, ограничен от външните оградащи стени на обекта и осовите линии на преградните стени към съседните обекти или общи части. Контурът на самостоятелния обект обхваща още и балконите по външните им очертания. Предназначението на схемите на самостоятелен обект в сграда е документирането на взаимното разположение на самостоятелните обекти в сградата по етажи. За тях не се прилагат изисквания за точност и от тях не се извличат данни за размери и площи. Площите се извличат от акта за собственост, а при липса на данни за площта в акта – от инвестиционния проект и придружаващата го документация. При липса на данни в горните източници, площта се изчислява от правоспособно лице по кадастър, след измерване на място. При преустройство на самостоятелен обект също са налице множество изисквания /изготвяне на техническа документация и изваждане на разрешителни и от общинската администрация/. За изработване на схеми на самостоятелни обекти в сграда са необходими: документ за собственост; техническа документация (архитектурни чертежи, таблица за площообразуване и т.н.) и удостоверение за завършеност на обекта (приложение № 15 от Наредба № 3 от 2003 г.).

Цитираните нормативни текстове сочат, че само въз основа на събраните по делото доказателства - титула за собственост, схемата на самостоятелен обект в сграда, приетото заключение по съдебно-техническата експертиза и свидетелските показания относно помещенията на втория етаж и тяхното разпределение, съдът не може да се произнесе относно нищожността на договора за покупко-продажба между страните поради невъзможен предмет. Необходими са специални знания, както и техническа документация, с които съдът не разполага.

По тези съображения следва да се приеме, че ищецът е доказал правото си на собственост върху гореописания недвижим имот, както и че ответникът го владее без правно основание. Ревандикационният иск като основателен следва да се уважи.

При този изход на главната претенция следва да се разгледа и иска на ищеца за заплащане от ответника на сумата 3600 лв., на основание чл.59 ЗЗД, представляваща обезщетение за лишаването му от ползване на собствения му имот за периода м.март 2021 г. – м.март 2022 г.

От направената служебна справка в деловодната програма на РС-Русе съдът констатира, че предходното водено между страните гр.д. № 1514/2021 г. по описа на

същия гр.състав, с предмет - освобождаване и предаване на същия недвижим имот на основание чл.248 ЗЗД, е образувано на 19.03.2021 г., а настоящото производство – на 21.03.2022 г. Според приетото експертно заключение размерът на средния пазарен наем на имота за исковия период възлиза на 3240 лв. Ето защо искът следва да се уважи до посочената сума, ведно със законната лихва от неговото предявяване, а над нея, до претендираните 3600 лв. да се остави без уважение като неоснователен.

На основание чл.78, ал.1 ГПК, съобразно уважената част от претенциите, ответникът следва да заплати направените от ищеца деловодни разноски. Съгласно приложения на стр.14 от делото списък по чл.80 ГПК, такива се претендират за заплатена държавна такса от 626 лв. и 1650 лв. – заплатено адвокатско възнаграждение. Съдът констатира, че дължимата по предявените искове държавна такса възлиза на: 120.50 лв. по ревандикационния иск и 144 лв. по осъдителния иск за неоснователно обогатяване, докато ищецът е надвнесъл таксите с общо 361.51 лв. Съобразно уважената част от претенциите ответникът му дължи сумата за държавни такси от 250.10 лв. Относно претендираното адвокатско възнаграждение: от договора за правна услуга № 12/21.03.2022 г. се установява, че договореното и заплатено по банков път възнаграждение по двата иска е в размер на 1650 лв., без да е индивидуализирано по всеки от исковите. При това положение съдът приема, че за всяка от двете претенции е заплатено половината възнаграждение или по 825 лв. Съобразно изхода на спора на ищеца се дължат разноски за адв.възнаграждение в общ размер 1567.50 лв. /825 лв. по първия иск + 742.50 лв. по втория/. От общо дължимите на П. С. деловодни разноски от 1817.60 лв. следва да се приспадне дължимата на ответника, на основание чл.78, ал.3 ГПК, сума за заплатено адв.възнаграждение, съразмерно на отхвърлената част от втората претенция или 75 лв. Така по компенсация ответникът дължи на ищеца 1742.60 лв. деловодни разноски.

Мотивиран така, съдът

РЕШИ:

ПРИЗНАВА ЗА УСТАНОВЕНО по отношение на М. И. А., с ЕГН *****, че П. Н. С., с ЕГН *****, е собственик на следния недвижим имот: 1/2 идеална част от дворно място, цялото с площ от 310,00 кв.м., находящо се в гр. Р, общ. Р, обл. Р, по ул. "С.К." № 21, представляващо парцел № XIII - 1818, в кв. 512, ЗАЕДНО с целия ВТОРИ ЕТАЖ от двуетажна жилищна сграда, представляваща самостоятелно жилище по правилата на етажната собственост, с площ от 41,50 кв.м., състоящ се от две стаи, коридор и изградена тераса, заедно със съответните идеални части от общите части на сградата, който имот е описан съгласно нотариален акт, а съгласно Скица № 1430/16.02.2009 г. и Схема № 1431/16.02.2009 г. на СГКК-Русе, същият имот

представлява: 1/2 идеална част от ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор № 63427.5.706, с адрес гр. Р, ул. "С.К." № 21, целият с площ от 292,00 кв.м, с трайно предназначение: урбанизиран, начин на трайно ползване: ниско застрояване /до 10 м/, стар идентификатор 1818, квартал 743, при съседни: 63427.5.705, 63427.5.696, 63427.5.707, 63427.5.671, заедно с цялото жилище, апартамент, представляващо самостоятелен обект 63427.5.706.1.2 с адрес: гр. Р, ул. "С.К." № 21, ет. 2, попадащ в сграда № 1, разположена в поземлен имот с идентификатор 63427.5.706, заедно със съответните идеални части от общите части на сградата, при съседни самостоятелни обекти: на същия етаж: няма; под обекта: 63427.5.706.1.1., над обекта: няма, като **ОСЪЖДА** М. И. А., с ЕГН *****, да предаде владението върху описания недвижим имот на П. Н. С., с ЕГН *****.

ОСЪЖДА М. И. А., с ЕГН *****, от гр.Р, ул. "С.К." № 21, да заплати на П. Н. С., с ЕГН *****, от гр.Р, на основание чл.59 от ЗЗД, сумата **3240 лв.**, представляваща обезщетение за лишаване от ползване на гореописания имот за периода м.март 2021 г. – м.март 2022 г., ведно със законната лихва, считано от 21.03.2022 г. до окончателното ѝ изплащане, като ОТХВЪРЛЯ иска за сумата над 3240 лв. до претендираните 3600 лв. като неоснователен.

ОСЪЖДА М. И. А., с ЕГН *****, от гр.Р, ул. "С.К." № 21, да заплати на П. Н. С., с ЕГН *****, от гр.Р, сумата **1742.60 лв.** – разноски по компенсация.

Решението подлежи на въззивно обжалване пред Окръжен съд Русе в 2-седмичен срок от връчването му на страните.

Съдия при Районен съд – Русе: _____