

РЕШЕНИЕ

№ 35

гр. Петрич, 10.02.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – ПЕТРИЧ, ТРЕТИ ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ, в
публично заседание на единадесети януари през две хиляди двадесет и трета
година в следния състав:

Председател: Андрей Ив. Николов

при участието на секретаря Величка Андреева
като разгледа докладваното от Андрей Ив. Николов Гражданско дело №
20221230100159 по описа за 2022 година
и за да се произнесе, взе предвид следното:

**Предявени са първоначален отрицателен установителен иск за собственост
(по чл. 124, ал. 1 ГПК), както и насрещен ревандикационен такъв (по чл. 108 ЗС).**

Ищецът „П.Х.П.“ ЕООД, със седалище и адрес на управление в гр. П., ул. „В.“
№ 9, ЕИК ****, твърди, че притежава самостоятелен обект в сграда с идентификатор
**** по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Петрич, одобрени по
ЗКИР, който е идентичен със северозападния апартамент от 85,512 кв. м., застроен на
кота +5,70 м., на трети етаж (втори жилищен такъв) от четириетажната жилищна
сграда, построена в урегулиран поземлен имот XV-1931, в кв. 57, по плана на гр. П. от
2007 г., ведно със съответните идеални части от общите части на сградата и от правото
на строеж върху мястото. Поддържа, че собствеността му произтича от закупуването
на визирания недвижим имот, съобразно нотариален акт за продажба с №
060/03.11.2021 г. по нот. д. № 420/21 г. на нотариус с № 511 на Нотариалната камара.
Заявява, че и ответникът претендира да е собственик на същия имот, на основание
покупката му, съгласно нотариален акт за покупко-продажба с № 191/22.10.2021 г. по
нот. д. № 190/21 г. на нотариус с № 287 на Нотариалната камара. Смята, че продавачът
по тази сделка не е бил носител на посоченото вещно право, към момента на
сключването ѝ, поради което и ответната страна не е негов титуляр. Иска последното
да бъде признато за установено. Претендира и съдебни разноски.

Ответникът А. С. Т., с постоянен адрес в гр. П., ул. „Г. У.“ № *, ЕГН *****, изтъква, че праводателят му по цитирания договор за продажба е бил собственик на недвижимия имот, въз основа на продажбена сделка (нотариален акт с № 93/24.04.2009 г. по нот. д. № 83/09 г. на нотариус с рег. № 287 на Нотариалната камара), а в условията на евентуалност – на базата на давностно владение (осъществявано в периода 2009 г. – 2021 г.). В този смисъл настоява, че той е сегашният притежател на спорния имот, а ищецът упражнява фактическа власт върху него, без да има подобно основание. Желает това негово право да бъде признато за установено по отношение на ищцовото дружество и то да бъде осъдено да му предаде владението на имота, като му се присъдят и съдебно-деловодните разходи, които е сторил.

Третото лице „П.Н.И.“ ЕООД със седалище и адрес на управление в гр. С., ул. „А.“ № *, ет. *, офис 1, ЕИК ****, **конституирано като помагач на ищеца**, намира първоначалния иск за основателен, а насрещния – за неоснователен, докато **третото лице В. И. Я.,** с постоянен адрес в гр. П., ул. „Г. У.“ № *, ЕГН *****, **конституирана като помагач на ответника**, застъпва обратната позиция.

Съдът, след като прецени становищата на страните, извърши анализ на доказателствата, относими към решаването на спора, и съобрази закона, приложим към него, приема следното:

1. От фактическа страна:

С договор за покупко-продажба, оформен в нотариален акт с № 5/31.01.2008 г. по нот. д. № 3/08 г. на нотариус с № 503 на Нотариалната камара, „С.Т.“ ЕООД, ЕИК ****, чийто едноличен собственик на капитала и управител е бил свидетелят С.Т., е придобило урегулиран поземлен имот XV-1931, в кв. 57, по плана на гр. Петрич от 2007 г.

Целта на свидетеля Ст. Т. в тази връзка е била да реализира свое инвестиционно намерение, отнасящо се до построяването на четириетажна жилищна сграда в така закупения урегулиран поземлен имот, съобразно одобрен архитектурен проект. Един от обектите в тази сграда е следвало да бъде северозападен апартамент от 85,512 кв. м., със застрояване на кота +5,70 м. и разполагане на третия етаж от сградата (втори жилищен такъв).

За обезпечаване на строителството с финансови средства между „С.Т.“ ЕООД (като кредитополучател) и „Б.П.Б.“ АД (като кредитодател) е бил сключен договор за инвестиционен кредит с № 181/2008 от 25.02.2008 г., с общ размер на кредитната сума 821 449 лв.

Кредитополучателят е гарантирал вземанията на кредитодателя по този кредитен договор, учредявайки договорна ипотека, материализирана в нотариален акт с № 40/05.03.2008 г. по нот. д. № 36/08 г. на нотариус с № 503 на Нотариалната камара.

В обсега на ипотеката е бил включен и урегулираният поземлен имот XV-1931, в кв. 57, по плана на гр. Петрич от 2007 г., както и четириетажната жилищна сграда, която ще бъде построена в него. Индивидуализацията на сградата в ипотечния нотариален акт е била извършена по архитектурния проект, одобрен за изграждането ѝ, като изрично е било отразено, че ипотеката обхваща и северозападния апартамент от 85,512 кв. м., на кота +5,70 м. Самата ипотека е била вписана в Службата по вписванията – гр. Петрич още в деня на съставянето на нотариалния акт за учредяването ѝ.

На 15.04.2008 г. между „С.Т.“ ЕООД и третото лице В. И. Я. е бил сключен договор за „строителство със задължение за продажба на изграден обект“, по силата на който първото се е задължило да построи на кота +5,70, в същата четириетажна жилищна сграда, северозападния апартамент от 85,512 кв. м., след което да го продаде на втората, а тя да му заплати съответна цена. Във връзка с плащането на цената на жилището и последващ негов ремонт В. Я. (като кредитополучател) е сключила договор за ипотечен кредит от 16.05.2008 г. с „Обединена българска банка“ АД (като кредитодател), за сумата от 30 000 евро (6 000 евро – за закупуване, и 24 000 евро – за ремонт), ипотекирайки друг свой недвижим имот.

Четириетажната жилищна сграда е била завършена на ниво „груб строеж“ към края на 2008 г. – началото на 2009 г., включително по отношение на северозападния апартамент, построен на третия етаж (втори жилищен такъв) от нея.

С договор за покупко-продажба, материализиран в споменатия вече нотариален акт от 24.04.2009 г. на нотариуса с № 287 на Нотариалната камара, „С.Т.“ ЕООД е продало апартамента на В. Я.. След тази сделка (на 28.04.2009 г.) Я. е декларирала имота в Дирекция „Местни данъци и такси“ на Общинска администрация – гр. Петрич и оттогава до 2021 г. е заплащала за него дължимите местен данък върху недвижимите имоти и местна такса за битови отпадъци.

Между свидетеля С.Т., като управител на дружеството продавач, и В. Я. е имало и устна уговорка, според която в коментираното жилище да бъдат довършени определени строителни работи, поради което Я. е получила владението му към края на 2009 г., във връзка с което Т. ѝ е предоставил ключа от входната му врата.

Северозападният апартамент от 85,512 кв. м., застроен на кота +5,70 м., на трети етаж (втори жилищен такъв) от четириетажната жилищна сграда, построена в урегулирания поземлен имот XV-1931, в кв. 57, по плана на гр. Петрич от 2007 г., е идентичен със самостоятелен обект в сграда с идентификатор **** по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Петрич, одобрени по ЗКИР, с предназначение – жилище (апартамент), с площ по документ за собственост – 85,51 кв. м., при съседни – самостоятелни обекти с идентификатори 56126.603.1931.1.9, 56126.603.1931.1.6, 56126.603.1931.1.13 и 56126.603.1931.1.14, с административен адрес – гр. П., ул. „Д-р К.“ № *, ет. *, с прилежащи части – съответните идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху мястото.

На 09.06.2010 г. в полза на „Б.П.Б.“ АД е бил издаден изпълнителен лист по ч. гр. д. № 832/10 г. на Районен съд – гр. Петрич, един от длъжниците по който е бил „С.Т.“ ЕООД – за заплащане на парични вземания, произтичащи от договора за инвестиционен кредит с № 181/2008 от 25.02.2008 г. Въз основа на изпълнителния лист е било образувано изп. д. № 796/10 г. на частен съдебен изпълнител с № 796 на Камарата на частните съдебни изпълнители, в чийто рамки е била извършена публична продан на цялата жилищна сграда, в която се намира и процесният апартамент. Публичната продан е приключила с постановление от 13.01.2012 г., влязло в сила на 24.01.2012 г., с което цялата сграда (заедно с апартамента, станал повод за сегашния съдебен спор) е била възложена в собственост на „Б.П.Б.“ АД.

С план за преобразуване от 11.02.2019 г., с нотариална заверка на подписите с рег. № 377/19 г. на нотариус с № 328 на Нотариалната камара, „Б.П.Б.“ АД (като преобразуващо се дружество) е извършило преобразуване чрез „отделяне с учредяване“. При тази форма на преобразуване е било учредено третото лице „П.Н.И.и“ ЕООД, като „Б.П.Б.“ АД е отделило част от имуществото си, сред което е била и собствеността спрямо четириетажната жилищна сграда, в която е спорният апартамент. Преобразуването е било вписано както в Търговския регистър и регистър на ЮЛНЦ, така и в Службата по вписванията – гр. Петрич, по партидите и на двете дружества.

С договора за продажба, за който е бил съставен нотариалният акт от 22.10.2021 г. на нотариуса с № 287 на Нотариалната камара и на който се позовава ответникът, третото лице В. Я. е продала на същия жилището, до което се отнасят предявените иски претенции.

С договора за продажба, за който е бил изготвен нотариалният акт от 03.11.2021 г. на нотариуса с № 511 на Нотариалната камара и на който се позовава ищецът, третото лице „П.Н.И.и“ ЕООД е продало на последния жилищната сграда, в която е и апартаментът, за който страните спорят.

След като третото лице В. Я. е получила ключа от входната врата на жилището, за което се води делото, към края на 2009 г., само тя е имала фактическа власт върху него, която тя е осъществявала чрез сина си – ответникът А. Т., и своя приятелка – свидетелката М. П.. Последните двама периодично са посещавали апартамента (по около веднъж или два пъти месечно), за да го проветряват, като той не е бил ползван за друго, доколкото степента му на завършеност е била на „груба стенна мазилка и подова замазка“ и без свързаност към мрежите за доставка на електрическа енергия и за водоснабдяване и канализация. Описаното положение, отнасящо се до достъпа на третото лице В. Я. до жилището, е продължило до 13.04.2021 г. Тогава третото лице „П.Н.И.“ ЕООД, легитимирайки се като собственик на сградата (съобразно отделеното имущество от „Б.П.Б.“ АД), чрез свидетеля И. Г. (в качеството му на негов пълномощник), е организирано подмяната на патронниците от входните врати на

всички апартаменти в сградата, ведно с нови ключове.

След като е бил сключен договорът за продажба от 03.11.2021 г., „П.Н.И.и“ ЕООД е предало владението върху цялата сграда на ищцовото дружество.

2. Относно доказателствените източници, от които се установява очертаната фактическа обстановка:

Всичките упоменати по-горе договори (за двата кредита, за четирите продажби, за ипотеката и за „строителството със задължение за продажба на изграден обект“), както и планът за преобразуването на „Б.П.Б.“ АД, са приобщени към доказателствения материал по делото. Никой от документите, които ги обективират, не е бил оспорен от никоя от страните, поради което те са надлежни доказателства за обстоятелствата, до които се отнасят.

От гласните доказателствени средства, създадени с участието на свидетелите В. С., И. Г., С.Т. и М. П., се изясняват фактическите положения, приети за установени и касаещи:

- инвестиционното начинание по построяването на четириетажната жилищна сграда;
- завършването ѝ на „груб строеж“ към края на 2008 г. – началото на 2009 г., включително относно спорното жилище;
- предаването на ключовете от него в държане на третото лице В. Я. към края на 2009 г.;
- начина на ползване на жилището от Я. до 13.04.2021 г.;
- последващата фактическа власт спрямо него от третото лице „П.Н.И.и“ ЕООД, за времето от 13.04.2021 г. до 03.11.2021 г., и от ищеца – след 03.11.2021 г. и понастоящем.

В тези части показанията и на четиримата свидетели на практика не съдържат значителни противоречия по релевантните факти, а взаимно се допълват, като се наблюдават несъществени разминавания, които се дължат на дистанцията на времето, и то по обстоятелства, които не са меродавни за предмета на доказване.

Сведенията, че третото лице В. Я. е декларирала апартамента на свое име по реда на ЗМДТ и е заплащала съответните местни данъци и такси за него стават ясни от нарочна справка, представена от директора на ресорната дирекция при Общинска администрация – гр. Петрич.

Данните, свързани с издаването на изпълнителния лист в полза на „Б.П.Б.“ АД, длъжник по който е бил и „С.Т.“ ЕООД, както и с публичната продажба на жилищната сграда и с резултата от нея, се верифицират от справка, изходяща от частния съдебен изпълнител с № 796 на Камарата на частните съдебни изпълнители, и от постановлението за възлагане, което същият съдебен изпълнител е издал на 13.01.2012 г. И тези документи са приобщени към доказателствената маса по делото, без

оспорване от страните, като във възлагателното постановление органът по принудителното изпълнение е направил и на надлежно отбелязване, че то е влязло в законна сила на 24.01.2012 г.

С протоколно определение на съда от 26.10.2022 г., като безспорни и съответно като ненуждаещи се от доказване, между ищеца и ответника, са били отделени обстоятелствата, че:

- самостоятелният обект в сграда с идентификатор **** по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Петрич е идентичен със северозападния апартамент, със застроена площ от 85,512 кв.м., изграден на кота +5,70 м. в четириетажната жилищна сграда, построена в урегулирания поземлен имот XV-1931, в кв. 57, по плана на гр. Петрич от 2007 г.;

- до 22.10.2021 г. не е била подавана и съответно ползвала електрическа енергия и питейна вода в апартамента;

- през периода 2009 – 2021 г. третото лице В. Я. е пътувала извън пределите на страната, тъй като е работила в чужбина, като периодично се е завръщала и на територията на Република България;

- договорът за ипотечен кредит от 16.05.2008 г., сключен между „Обединена българска банка“ АД и третото лице В. Я. е бил предназначен да осигури средства за закупуването и ремонтирането на процесното жилище.

Актуалната индивидуализация на апартамента, според кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Петрич, одобрени по ЗКИР, се потвърждава и от схемата, издадена за него от Службата по геодезия, картография и кадастър – гр. Благоевград.

3. От правна страна:

С т. 1 на Тълкувателно решение № 8/27.11.2013 г. по тълк. д. № 8/12 г., ОСГТК на ВКС е прието, че:

- Правен интерес от отрицателен установителен иск за собственост е налице, когато: ищецът притежава самостоятелно право, което се оспорва; позовава се на фактическо състояние или има възможност да придобие права, ако отрече тези на ответника.

- В производството по тази искова претенция ищцовата страна доказва фактите, от които произтича правният ѝ интерес, а ответникът – обстоятелствата, от които се поражда негово право, като той трябва да изчерпи в процеса всички основания, на които то е могло да се породи в правната му сфера.

- При липсва на правен интерес производството по делото се прекратява.

Постановката от цитирания тълкувателен акт, че исковото производство се прекратява, когато ищецът не докаже фактите, пораждащи правния му интерес, важи само в случая, при който интересът се извежда от твърдения, които не включват

притежание на самото спорно право. Ако ищецът поддържа, че е собственик на спорния имот, доказването, че спорното право му принадлежи е въпрос на материална, а не на процесуална легитимация (вж. *Решение № 15/19.02.2016 г. по гр. д. № 4705/15 г., II г. о. на ВКС* и *Решение № 13/12.03.2016 г. по гр. д. № 3637/15 г., II г. о. на ВКС*).

Уважаването на ревандикационния иск пък е предпоставено от кумулативната даденост на три условия – ищецът по него да е собственик на претендираното вещно право, въз основа на релевиращия придобивен способ; насрещната страна по тази претенция да упражнява фактическата власт върху него и тази фактическа власт да се осъществява без основание (вж. *проф. Г. Боянов, „Вещно право“, 2004 г., стр. 379 и сл.*, както и *Решение № 2419/13.10.1960 г. по гр. д. № 3461/60 г., I г. о. на ВС*).

С оглед процесуалните тези, поддържани от страните, основните дискуссионни въпроси между тях, от които всъщност е детерминиран изходът от разглеждания спор, са два и те имат изцяло юридически характер. Първият от тях е за действието на ипотеката върху спорния недвижим имот спрямо третото лице В. Я., а вторият е за възможността Я. да придобие този имот чрез давностно владение. Релевантността на тези проблеми възниква поради деривативното естество на придобивния способ (продажбеният договор от 22.10.2021 г.), на който се базират претендираните от ответника собственически права, доколкото именно третото лице В. Я. е неговият праводател в тази насока. Така от решаващо значение е дали тя е бил титуляр на вещните права, които е продала на ответната страна, защото един от водещите принципи във вещното право (закрепен в чл. 21, ал. 1 във вр. с чл. 24, ал. 1 ЗЗД и в чл. 70, ал. 1, предл. 1 ЗС) е, че никой не може да прехвърля права, които сам не притежава (вж. и *Решение № 365/22.10.2012 г. по гр. д. № 17/12 г., I г. о. на ВКС*).

Независимо от теоретичните спорове за същността на ипотечното право (вж. за тях *проф. А. Калайджиев, „Облигационно право. Обща част“, 2001 г., стр. 628 и сл.*, както и *проф. М. Марков, „Облигационно право“, помагало, 2007 г., стр. 231 и сл.*), в практически аспект няма съмнение, че ипотеката, като субективно право, уредено в чл. 173, ал. 1 ЗЗД, представлява призната и гарантирана от закона възможност за ипотекарния кредитор да удовлетвори предпочитателно вземането си, обезпечено с нея, от цената на ипотекирания имот, в чиято собственост и да се намира той (вж. мотивите към *Тълкувателно решение № 3/17.03.2021 г. по тълк. д. № 3/18 г., ОСГТК на ВКС*). Ето защо и ипотеката следва недвижимия имот, върху който е учредена, без значение в чия собственост е попаднал той след учредяването ѝ (вж. и *проф. Ал. Кожухаров, „Облигационно право. Общо учение за облигационното отношение“, нова редакция и допълнение от проф. П. Попов, 2002 г., стр. 661*). Затова такъв имот може да бъде прехвърлян и приобретателят му ще придобие собствеността върху него, но с тежестта, че ипотекарният кредитор има право да го изнесе на публична продажба (по аргумент от чл. 175, ал. 1 ЗЗД и от чл. 445, ал. 1 във вр. с чл. 459, ал. 2 ГПК).

Разпоредбите на чл. 166, ал. 2 ЗЗД (уреждаща т. нар. „специалност“ на

ипотеката, според която тя може да се учреди само върху поединично определени имоти и за определена парична сума) и на чл. 167, ал. 3 от същия закон (изискваща ипотекираният имот да принадлежи на лицето, което учредява ипотека, към момента на сключването на ипотечния договор) допускат да бъде ипотекиран не само поземлен недвижим имот, но и сгради, които предстои да бъдат построени върху него, ако при сключването на ипотека е постигнато такова съгласие. Тогава ипотека се счита за сключена под условие и ще произведе валиден ефект спрямо приращението от момента на завършване на строителството, ако е налице тъждество между обекта, който е посочен в ипотечния договор и реално е възникнал на място, и същият е собственост на ипотекарния длъжник (вж. *Решение № 39/24.03.2014 г. по гр. д. № 5059/13 г., I з. о. на ВКС, Решение № 143/10.11.2014 г. по гр. д. № 646/14 г., II з. о. на ВКС, Решение № 1/19.02.2015 г. по гр. д. № 3424/14 г., III з. о. на ВКС и Решение № 385/08.05.2015 г. по гр. д. № 1069/14 г., IV з. о. на ВКС*). Самостоятелният обект на правото на собственост, който е изграден при такова действие на ипотека, може да бъде изключен от обхвата ѝ, само ако се придобива не от субекта, който я е учредил, а от трето лице (например суперфициар), но чието право е вписано преди ипотечния акт (вж. *Решение № 50222/16.12.2022 г. по гр. д. № 370/22 г., IV з. о. на ВКС*).

Изложените дотук положения, характеризиращи института на ипотека в принципен порядък, пренесени в полето на обстоятелствата, изграждащи фактическата страна на конкретния казус, са основание за констатациите, че:

- Ипотека (от 05.03.2008 г.), която „С.Т.“ ЕООД е учредило в полза на „Б.П.Б.“ АД, е произвела присъщите ѝ последици за апартамента, до който се отнасят исковите претенции на страните, веднага след изграждането му на равнище „груб строеж“ (края на 2008 г. – началото на 2009 г.).

- По-късното прехвърляне на апартамента (на 24.04.2009 г.) от ипотекарния длъжник в полза на третото лице В. Я. е довело до придобиване на собствеността му от нейна страна, но с тежестта, произтичаща от ипотека.

- С влизането в сила (на 24.01.2012 г.) на постановлението за възлагане, с което публичната продажба на това жилище е била приключена, Я. е загубила собствеността му, тъй като тя е преминала в патримониума на купувача по продажбата – „Б.П.Б.“ АД (чл. 496, ал. 2 ГПК).

- Преобразуването на „Б.П.Б.“ АД, при което е било създадено третото лице „П.Н.И.и“ ЕООД, е довело до придобиване от негова страна на собствеността върху жилището (чл. 263и, ал. 4 и ал. 6 ТЗ).

- Продажбеният договор (от 03.11.2021 г.), с който „П.Н.И.и“ ЕООД е продало имота, за който се спори, на ищеца е предизвикал преминаване на собствеността му в неговата правна сфера (чл. 24, ал. 1 ЗЗД).

Няма как да бъде споделено възражението на ответника, че към деня на продажбата (от 22.10.2021 г.), с която той се легитимира за собственик на недвижимия

имот, праводателят му по тази сделка (третото лице В. Я.) е притежавал продадената вещ, въз основа на давностно владение. Както беше уточнено, Я. е била собственик на имота от покупката му (на 24.04.2009 г.) до приключване на неговата публична продажба (на 24.01.2012 г.) и за този времеви отрязък изобщо не е възможно да се поставя проблемът за придобивна давност. От систематичното тълкуване на правилата на чл. 55 и на чл. 99 ЗС следва, че, когато едно лице придобие собствеността на дадена вещ посредством определен придобивен механизъм, то не може да я придобие повторно, без преди това да я изгубило (вж. и *Решение № 159/01.07.2014 г. по гр. д. № 1435/14 г., I г. о. на ВКС*). Следователно давност, която да доведе до придобиването на апартамента от третото лице В. Я., може да започне да тече от влизане в сила на възлагателното постановление, но доколкото едно такова владение е обикновено, то 10-годишният давностен срок, изискуем от чл. 79, ал. 1 ЗС, би изтекъл на 24.01.2022 г. Както обаче се установи, още на 13.04.2021 г. владението на Я. спрямо имота е било отнето от тогавашния собственик „П.Н.И.“ ЕООД.

В обобщение може да се заключи, че сегашният притежател на спорния недвижим имот е ищецът, поради което първоначалният иск е основателен, а насрещният – не.

4. По съдебните разноски:

Изходът от делото поражда право на съдебни разноски единствено за ищеца (чл. 78, ал. 1 ГПК). Те възлизат на 2 431,45 лв. и са формирани от сбора на: внесената държавна такса (183,13 лв.); платената такса за вписване на първоначалната искова молба (18,32 лв.); заплатеното адвокатско възнаграждение (2 100 лв.) и разходите за свидетели, при режим на призоваване (130 лв.).

Ръководейки се от изложените съображения, Районен съд – гр. Петрич, Гражданско отделение, Трети състав

РЕШИ:

ПРИЗНАВА ЗА УСТАНОВЕНО по първоначалния иск, с правно основание чл. 124, ал. 1 ГПК, предявен от „П.Х.П.“ ЕООД, със седалище и адрес на управление в гр. П., ул. „В.“ № *, ЕИК **, против А. С. Т., с постоянен адрес в гр. П., ул. „Г. У.“ № *, ЕГН *****, че последният не е собственик на самостоятелен обект в сграда с идентификатор **** по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Петрич, одобрени по ЗКИР, с предназначение – жилище (апартамент), с площ по документ за собственост – 85,51 кв. м., при съседни – самостоятелни обекти с идентификатори 56126.603.1931.1.9, 56126.603.1931.1.6, 56126.603.1931.1.13 и 56126.603.1931.1.14, с административен адрес – гр. Петрич, ул. „Д-р К.“ № 9, ет. 3, с**

прилежащи части – съответните идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху мястото, **който самостоятелен обект в сграда е идентичен със северозападния апартамент** от 85,512 кв. м., застроен на кота +5,70 м., на трети етаж (втори жилищен такъв) от четириетажната жилищна сграда, построена в урегулиран поземлен имот XV-1931, в кв. 57, по плана на гр. Петрич от 2007 г., ведно със съответните идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху мястото.

ОТХВЪРЛЯ насрещния иск, с правно основание чл. 108 ЗС, **предявен от А. С. Т.**, с постоянен адрес в гр. П., ул. „Г. У.“ № *, ЕГН *****, **против „П.Х.П.“ ЕООД**, със седалище и адрес на управление в гр. П., ул. „В.“ № *, ЕИК ****, **с който се претендира да бъде признато за установено, че първият е собственик**, въз основа на договор за покупко-продажба, материализиран в нотариален акт с № 191/22.10.2021 г. по нот. д. № 190/21 г. на нотариус с № 287 на Нотариалната камара, **на посочения самостоятелен обект в сграда с идентификатор ****** по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Петрич, одобрени по ЗКИР, ведно със съответните идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху мястото, **както и последното да бъде осъдено да му предаде владението върху този имот**.

ОСЪЖДА, на основание чл. 78, ал. 1 ГПК, **А. С. Т.**, с постоянен адрес в гр. П., ул. „Г. У.“ № *, ЕГН *****, **да заплати на „П.Х.П.“ ЕООД**, със седалище и адрес на управление в гр. П., ул. „В.“ № *, ЕИК ****, **сумата от 2 431,45 лв.** – съдебни разноски, дължими за производството по делото.

РЕШЕНИЕТО е постановено при участието на третото лице **„П.Н.И.“ ЕООД**, със седалище и адрес на управление в гр. С., ул. „А.“ № *, ет. *, офис *, ЕИК ****, **конституирано като помагач на ищеца**, както и при участието на третото лице **В. И. Я.**, с постоянен адрес в гр. П., ул. „Г. У.“ № *, ЕГН *****, **конституирана като помагач на ответника**.

РЕШЕНИЕТО подлежи на обжалване от страните, пред Окръжен съд – гр. Благоевград, в 2-седмичен срок, считано от връчването на препис, с въззивна жалба, която се подава чрез Районен съд – гр. Петрич.

Съдия при Районен съд – Петрич: _____