

РЕШЕНИЕ

№ 54

гр. Сандански, 28.02.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – САНДАНСКИ, II ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ, в публично заседание на тридесет и първи януари през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Бисерка Н. Бакалова Тилева

при участието на секретаря Надежда Ж. Малинова Смиленска като разгледа докладваното от Бисерка Н. Бакалова Тилева Гражданско дело № 20221250100671 по описа за 2022 година

и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е с правно основание чл. 108 от ЗС и е образувано въз основа на иск, който е предявен от И. К. Д. и К. Г. Д. и двамата от гр. Сандански против Е. И. Т. от същия град.

Ишците твърдят, че на основание покупко- продажба от 18.07.2017 г. са собственици на самостоятелен обект в сграда, представляващ гараж със застроена площ от 18,02 кв.м., намиращ се в гр. Сандански. Твърдят, че са придобили собствеността върху гаража като съпрузи по време на брака, поради което той е станал съпружеска имуществена общност. Твърдят, че от тогава не могат да установят фактическа власт върху гаража, тъй като той се владее от ответницата и владението ѝ е без основание.

Ишците искат от съда постанови решение, с което да признае за установено по отношение на ответницата, че са собственици на основание покупко- продажба на сграда с идентификатор XXXXXXXXXX по КК и КР на гр. Сандански, с адрес на имота в гр. XXXXXXXXX, бул.“XXXXXXX” разположена в ПИ с идентификатор XXXXXXXXXX с предназначение на самостоятелния обект: Хангар, депо, гараж, със застроена площ от 18,02 кв.м. и да осъди ответницата да им предаде владението върху сградата.

Ответницата подава отговор на исковата молба, с който оспорва иска. Не оспорва, че ишците са съпрузи, но оспорва, че са собственици по покупко - продажба на гаража. Твърди, че тя е собственик на гаража и прави възразение за придобиване на сградата по давностно

владение на основание чл. 79, ал. 1 от ЗС, като твърди, че го е придобила на основание давностно владение с начало 07.02.2006 година. В тази връзка сочи, че на тази дата е закупила от А. и К. Д. жилище. Твърди, че тогава е закупила и гаража, като е платила за това 4 000 лева, но сделката не е била оформена с нотариален акт, тъй като по данни на продавачите гаражът е бил в процедура по узаконяване и сочи, че уговорката между нея и продавачите е била след узаконяване на гаража да сключат договора в нотариална форма, но това не се е случило, поради което твърди, че е придобила гаража на основание давностно владение. Не оспорва, че от тогава владее гаража и го владее и към момента.

В съдебно заседание ищците, чрез процесуалния си представител поддържат иска, представят доказателства. Ответницата в съдебно заседание поддържа отговора на исковата молба и възражението по чл. 79, ал. 1 от ЗС.

Съдът, след като обсъди събраните по делото доказателства, намира за установено от фактическа страна следното:

Ищците са съпрузи от 19.06.2004 год.

На 22.12.2016 год. по искане на лицето А. Д.Д. бил издаден Акт за узаконяване № 1, с който на основание § 184, ал. 7 от ПЗР на ЗИД на ЗУТ, главният архитект на община Сандански узаконил обект, представляващ „Гараж“ с идентификатор XXXXXXXXXXXX в УПИ I – 3156 (65334.300.3156) в кв. 120 по плана на гр. Сандански със застроена площ от 18, 02 кв.м.

На 18.07.2017 год. с нотариален акт № 36, том втори, рег. № 2264, дело № 231 / 2017 год. по описа на нотариус № 198 ищците закупили от А. Д. Д.и К. К. Д. следния недвижим имот, представляващ сграда с идентификатор 65334.300.3156.10 по КК и КР на гр. Сандански, с предназначение на самостоятелния обект: Хангар, депо, гараж, брой етажи 7 един, със застроена площ от 18, 02 кв.м. за сумата от 4 000 лева.

От нотариален акт № 23, том първи, рег. № 298, дело № 22/ 2006 год. по описа на Нотариус № 286 се установява, че на 07.02.2006 год. ответницата Е. И. Т. закупила от Александър Димитров Дългошиев и Карамфила Костадинова Дългошиева едностаен апартамент № 7 на трети етаж в жилищна сграда – блок на СМК „ОСП 39“, ведно с избено помещение № 26 и ведно с 1,9998 % идеални части от общите части на сградата и правото на строеж върху мястото за сумата от 36 000 лева.

От показанията на разпитаните по делото свидетели С.З., С. Т. и Д. Д. се установява, че от закупуването на апартамента, намиращ се в жилищния блок на бул. „Свобода“, ответницата започнала да ползва и гараж, намиращ се до блока. Златинов сочи, че същият гараж бил продаден от А. Д. на И. Д.. Този свидетел сочи, че от както купил гаража И. Д. не го ползва. Свидетелката Т. – майка на ответницата, чийто показания съдът кредитира, тъй като не противоречат на останалите свидетелски показания сочи, че дъщеря ѝ купила от А. Д. не само апартамент, но и гараж, но понеже към онзи момент гаражът не бил узаконен се уговорили с продавача нотариалният акт да бъде изготвен след узаконяването му. Свидетелката сочи, че от покупката те двете с дъщеря ѝ имат ключ от гаража. Свидетелите

З. и Д. потвърждават тези показания като сочат, че ответницата ползва гаража като държи в него бидони, буркани, колело и други вещи. Д. и Т. сочат още, че до момента никой не пречил на ответницата да ползва гаража.

Във връзка с ползването на гаража, преди узаконяването му, било провеждано административно производство по реда на чл. 178, ал. 5 от ЗУТ за забрана за ползването му, по което на А. Д. бил връчен констативен акт № 3- БА от 31.01.2011 год. – видно от писмо до Д.от Община Сандански с изх. № 92-00-120 от 14.02.2011 год.

При така установеното от фактическа страна съдът, прави следните изводи:

Предявеният иск е допустим, а разгледан по същество се явява неоснователен поради следното:

С ревандикационния иск по чл. 108 от ЗС (*rei vindicatio*) невладеещият собственик, въз основа на правото си на собственост, иска от владелеца на своята вещ предаването на владението. Искът може да се предяви само от собственика на вещта, който не я владее. За уважаването му е необходимо да са налице три предпоставки: 1). Да се установи, че ищецът е собственик на процесния имот, т.е. че е придобил собствеността на твърдения от него способ към момента на предявяване на иска; 2). Да се установи, че вещта се владее или държи от ответника, т.е. че ответникът упражнява фактическа власт върху вещта; 3). Да се установи, че упражняването на фактическата власт от ответника върху вещта е без правно основание. Под основание в случая се разбира юридическият факт, от който за едно лице възниква субективно право да владее или държи вещта или самото субективно право. Същото може да има вещноправен или облигационен характер.

В настоящия казус ищите се легитимират като собственици на процесния гараж на основание покупко- продажба по време на брака. Те доказаха, че гаражът се владее от ответницата Е. Т.. Тя обаче доказа, че владее гаража на правно основание – като собственик. В тази връзка съдът намира възражението ѝ за придобийе на гаража на основание давностно владение за основателно.

Придобийе на право на собственост по давност върху недвижим имот съгласно разпоредбата на чл. 79, ал. 1 от Закона за собствеността става с непрекъснато владение в продължение на 10 години. Фактическият състав на придобийето по давност освен необходимия 10 годишен срок за упражняване на фактическа власт включва и наличието и на още една предпоставка – своене на имота. От събраните по делото доказателства се установи, че от 07.02.2006 год. от както е закупила жилище от предишния собственик на гаража, ответницата упражнява фактическа власт върху него, тя ползва гаража, държи в него различни вещи и го свои. Същата е заключила имота и само тя и майка ѝ имат ключ от него и се е държала като собственик на гаража. По делото не се установи тя да е държала гаража за продавача Д..

Предвид изложеното съдът намира, че са налице и двата елемента на владението. Владението е упражнявано в продължение на повече от 10 години от 07.02.2006 година до момента, поради което съдът намира, че на основание чл. 79, ал. 1 от ЗС ответницата е

придобила правото на собственост върху процесния гараж по давностно владение на 08.02.2016 год. и към 18.07.2017 година, когато ищците са закупили гаража от А. Д. тя е била собственик на имота. Сключеният между ищците и Д. договор не може да се противопостави на действителния собственик на имота, а именно на ответницата, поради което тя като собственик има право да владее, ползва и се разпорежда с гаража и предявеният срещу нея иск за предаване на владението му на ищците се явява неоснователен и следва да се отхвърли.

На основание чл. 78, ал. 3 от ГПК, съдът присъжда в тежест на ищците направените от ответницата разноски по делото за платено адвокатско възнаграждение в размер на 600 лева.

Водим от гореизложеното и на основание чл. 108 от ЗС и чл. 78, ал. 3 от ГПК, съдът

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ като **НЕОСНОВАТЕЛЕН** иска, предявен от **И. К. Д.** с ЕГН ***** и **К. Г. Д.** с ЕГН ***** и двамата от гр. Сандански, ул."Пирин" № 132 против **Е. И. Т.** с ЕГН ***** от гр. Сандански, № 5, блок на СМК, ет.1, ап. 3 *за предаване на владението на следния имот: Сграда с идентификатор 65334.300.3156.10* по КК и КР на гр. Сандански, с адрес на имота в гр. Сандански, бул."XXXXXXX", разположена в ПИ с идентификатор 65334.300.3156 с предназначение на самостоятелния обект: Хангар, депо, гараж, със застроена площ от 18,02 кв.м.

ОСЪЖДА **И. К. Д.** с ЕГН ***** и **К. Г. Д.** с ЕГН ***** и двамата от гр. Сандански, ул."XXXXXX" № XX *да заплатят на Е. И. Т.* с ЕГН ***** от гр. XXXXXXXXXX, XXXX, блок на СМК, ет.1, ап. 3 *сумата от 600 (шестстотин) лева* за направените по делото разноски.

Решението подлежи на въззивно обжалване пред Благоевградския окръжен съд в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Съдия при Районен съд – Сандански: _____