

РЕШЕНИЕ

№ 20

гр. гр. Д.град, 31.01.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – Д.ГРАД в публично заседание на девети януари през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Гергана Т. Стоянова Денчева

при участието на секретаря Дарина М. Петрова
като разгледа докладваното от Гергана Т. Стоянова Денчева Гражданско дело № 20215610101619 по описа за 2021 година

В исковата молба ищецът твърди следното: Бях собственик на поземлен имот с идентификатор *****, намиращ се в гр.Д.град,м."Г.",с площ 542 кв.м.до 2019 г.,когато го прехвърлих на А.И.М.,с която живея на съпружески начала.В периода около 2000 г.построих в този имот монолитна сграда на три етажа,с площ от 85 кв.м. за всеки етаж, и стопанска сграда с площ 22 кв.м.Имогът оградих с масивна ограда.Ползвах сградите за вилни нужди,като намерението ми бе да се преместя със семейството си да живея трайно там,след като окончателно завърша довършителните работи. В началото на 2021 год. имах остра нужда от финансови средства и започнах да гърся заем.Чрез мой познат се свързах с Ж. А. М..С М. се договорихме да ми даде заем.Като обезпечение на заема се съгласихме с жена ми формално да му прехвърлим собствеността само върху имота,без двете сгради,построени в него,като се договорихме след връщане на сумата и лихвата, обратно да си върне собствеността на същия имот.Тази наша уговорка стана и пред други лица,които ми бяха допълнителна гаранция,че договореностите между нас ще се спазят. Подписахме предварителния договор на 19.04.21 г.,а на 20.04.21 г.изповядахме сделката пред нотариус Р.С..Не трябваше да имам проблем при посещаване на имота си и построените в него сгради.Действително,първите месеци ответникът спазваше договореностите между нас.След три месеца потърсих М.,за да му върна сумата и лихвите,но той ми отговори,че съм се

забавил и че имотът и сградите в него стават негови. Реагирах остро, че това е грубо нарушение на уговорките ни. По-късно разбрах, че е водил в имота геодезист, за да узаконява сградите, противно на нашите уговорки. Тогава отидох до имота и установих, че не мога да вляза, тъй като М. е сменил бравата на масивната врата на имота. Така бе осуетен достъпът ми до имота от месец септември 2021 г., като с прекарал и СОТ. Уговорката ни бе да си ползвам сградите, когато поискам. В сградите имам обзавеждане, техника, строителни материали и документи. Направих опит за лична среща с него, но ми бе отказана такава. Тогава разговарях с лицето, което ме свързва с него и знаеше уговорките ни. И това не даде резултат, което обуславя и причината да погърся съдействие от съда за възстановяване на отнетото ми владение от имота и сградите в него.

Петитум: Моли съда да постанови решение на основание чл. 76 от Закона за собствеността, с което да осъди Ж. А. М., ЕГН[1]*****, с постоянен адрес с. Малко Асеново, общ. Д. град, обл. Хасково, да ми предаде /възстанови/ владението върху сгради, построени в поземлен имот с идентификатор *****, които имат идентификатори *****.1 и *****.2, представляващи самостоятелни сгради. Сградата с идентификатор *****.1 е триетажна жилищна сграда с площ 85 кв.м. и сграда с идентификатор *****.2 - самостоятелна сграда с площ 22 кв.м., разположена в северната част до имотната граница на този имот, намиращ се в гр. Д. град, местност „Г.“.

В срока за отговор ответникът депозира такъв, в който твърди следното: Видно от представените с исковата молба доказателства става ясно, че ищеца Н. И. Л. не притежава характеристики нито на владеец нито на държател. В този ред на мисли ищеца по делото Л. няма законното основание за подобен иск. Той е имал пожизнено право на ползване на имота, но се е отказал от това си право с нотариално заверена декларация още преди извършване на сделката, а собственик е била А.И.М., която. Обаче не е ищец по настоящото производство. Второто ми основание за недопустимост на иска е, че покупко-продажбата на процесния имот е от 20.04.2021 г., а исковата молба е заведена с дата 21.10.2021 г., което ще рече, че са минали повече от 6 месеца и самата искова молба не би могла да се вмести в изискуемия от чл. 76 от ЗС, 6

месечен срок. Това са доводите ми за недопустимост на иска. Предвид предоставените с исковата молба доказателства ,считам ,че не са налице каквито и да са доказателства за използване на насилие или още по-малко скрит начин при придобИ.ето на имота ,каквито са изискванията на чл.76 от ЗС. Сделката е станала според всички законови изисквания с нотариална заверка ,саморъчно подписани декларации и саморъчно изписани имена под подписите в присъствието на нотариус. Освен това в диспозитива на чл.76 от ЗС е записано ,че когато една вещ е отнета , а в случая става въпрос не за отнемане ,а за покупко-продажба ,както е изписано в нотариалния акт.Поради тези причини считам ,че иска е и неоснователен. Изразявайки своето становище по отношение обстоятелствата на които се основава иска считам ,че такива липсват ,представените доказателства с исковата молба сочат към една абсолютно легитимна покупко продажба на недвижим имот с включени всички изискуеми от закона атрибути ,за законността на които е следил нотариуса пред когото е изповядана сделката. В исковата молба се споменава за уговорки ,които са се спазвали и такива ,които не са се спазвали , но такива не са посочени и няма яснота кое е спазвано и кое не. Тук трябва да се постави въпроса ,ако в действителност е имало някакви уговорки ,защо не са упоменати в предварителния договор или в самия нотариален акт и изобщо легитимни ли са такъв вид уговорки при положение ,че има официални документи подписани от двете страни . В случая допускам ,че ищеца по делото Н. Л. няколко месеца след сделката е намерил евентуален купувач ,който му е обещал по-голяма сума от продажната цена ,която съм заплатил и въпреки ,че никога не е ставало въпрос за връщане на имота ,се опитва да ме съблазни с някакви лихви върху дадената от мен сума, като предполага,че това би ме изкушило да му препродам имота. Повечето хора в разговорен език биха определили действията на г-н Л. като : „...дай си ми куклите ,вземи си парцалите...". Начина на придобИ.е на имота е напълно законен и абсолютно прозрачен. Това е чрез договор за покупко[1]продажба с продавачката А.И.М.. Искането на Н. Л. на основание чл.76 от ЗС съда да му ,, предаде /възстанови / владението върху поземлен имот..." не кореспондира с нито една законова норма в българското законодателство, не е допустимо имот собственост на Анета Мишева ,продаден на Ж. М. да бъде върнат на Н. Л..

В хода на производството, в съдебно заседание на 26.IX.2022 г. бяха

разпитани свидетелите, представени от ищеца: Й.Д.Й. и Г. П. А.. Св. Й. даде показания, че ползвал имота под наем, но от дата през 2021 г., която не помнел, не бил допускан там от ответника М.. Знаел от ищеца Л., че заложил имота за 20 000.00 лв.; бил виждал договор, с който имота бил заложен срещу изплащане на 1 000.00 лв. месечно. Св. А. установи, че през 2021 г. ищецът Л. споделил с него, че станала грешка и не го допусkali до имота. Доколкото разбрал, били го елиминирали, сменили брави.

В съдебно заседание на 9.I.2023 г. бяха разпитани и свидетелите, представени от ответника: И. Гев И., Т. Ж. Т.ов и Г. А.а М.. Адв. И. уточни, че съгласно волята на страните изготвил предварителния договор за покупко-продажба на недвижимия имот, според който се прехвърля собствеността и на двете постройки. Г-н Т.ов потвърди, че свързал г-н Л. и г-н М. с цел осъществяване на покупко-продажба (в миналото пак бил посредничил на г-н Л. за продажба на др. имот); впоследствие по молба на г-н Л. изкарал от двора микробус. Св. М. заяви, че като служител на "Секюрити Хасково СОТ" през м. април 2021 г. присъствала на предаване на ключовете от имота на М.. По тяхно искане на старите собственици бил даден срок от няколко дни да си изнесат багажа, след което била монтирана охранителна техника. Ходила и два пъти да отключва, за да бъде изкаран микробус от св. Т.ов и др. лице.

Видно от представените писмени доказателства безспорно се установи, неоспорено от страните по делото, че с НА от 20.8.2019г. ищецът е продал на А.И.М. процесния поземлен имот, при условие че продавачът си запазва правото на ползване върху описаните в акта имоти пожизнено, като с НА за покупко-продажба на недвижим имот от 20.4.2021г. последната е продала на ответника М. процесния поземлен имот. Не се оспорва от страните по делото, че с нотариално заверена декларация от същата дата 20.4.2021г. ищецът Л. се е отказал от запазеното пожизнено и безвъзмездно право на ползване върху същия имот. Не се оспорва от страните по делото, че сгради с идентификатори *****.1 и *****.2, съгласно приложените скици са построени и са съществували в поземлен имот с идентификатор *****. Ирелевантно е обстоятелството дали се касае за законни строежи.

Предявеният иск намира правно основание в чл.76 от ЗС, а производството е по реда на чл.356 ГПК.

За да бъде успешно проведено доказването по иска с посоченото правно основание, ищецът следва да докаже, че е владеец или държател на имота, т.е., че е владял/държал имота към момента на отнемане на владението, че владението му е отнето от ответника, че отнемането е станало чрез насилие или по скрит начин. От изложеното се установява, че ищецът следва да докаже на първо място качеството си на владеец или държател на имота/построените сгради в ПИ/ и то към момента на отнемане на това владение. В тази връзка, е без значение наличието или не на собственост относно владяната вещ.

Твърди се в исковата молба, че владението е отнето три месеца след сключване на сделката на 20.4.2021г., т.е. в края на месец юли на 2021г., без ищецът да ангажира доказателства в тази насока. В този смисъл остана недоказан от ищеца факта, че едва след три месеца от 20.4.21г. владението му е отнето от ответника, като до този момент той е бил владеец. Видно от НА сделката за покупка-продажба на процесния имот е сключена на 20.4.21 г., от тогава ответникът е собственик и владее имота, а исковата молба е подадена на 21.10.2021г.08.12.2009 г., тоест извън шестмесечния преклузивен срок от твърдяното нарушение, поради което същата е недопустима.

От друга страна, съдът намира за недоказано обстоятелството, че ищецът е владял процесния имот към момента на отнемане на владението. Това обстоятелство се установява от събраните по делото писмени и гласни доказателства. Ищецът е владял имота преди датата на цитираната декларация от 20.4.2021г., но не и до месец юли на същата година, както се твърди в исковата молба. Останаха недоказани и твърдяните наемни отношения между св.Й. и ищеца продължили след тази дата, предвид и показанията на св.Й., тъй като последният не сочи нито дати, нито периоди в тази връзка, както и тези на св.Т.ов относно установеното, че в имота след сделката е имало движими вещи собственост на ищеца/микробус/, който се наложило да го изкарва от имота след 20.4.2021г., но отново не се конкретизира нито дата, нито период.

От свидетелските показания се установява единствено, че на ищеца му е даден срок за изнасяне на движимите вещи от имота и сградите, като не се уточнява период и дати, но това е след 20.4.2021г. Не се изнесоха данни, нито се представиха доказателства относно установено владение на имота от

ищеца след сключване на сделката на 20.4.21г., поради което съдът приема, предвид и свидетелските показания на св.М., че след закупуване на имота, купувачът е дал време на продавачите, визиращи и ответника да си изнесат движимото имущество, като “две седмици или 10 дни“ след този разговор, на който е била очевиден е била изградена охранителна система и е било прекъснато владението на имота от ищеца, тъй като имотът е бил заключен и с изградена охранителна система по молба на купувача, т.е. на ответника, което не е позволявало на други хора да влязат в имота.

Следващият елемент от фактическия състав на чл. 76 ЗС, който следва да е налице, е да има отнемане на владението и това отнемане е осъществено по скрит начин. С иска, предявен на основание чл. 76 от Закона за собствеността, са защитени правата на владелеца, на когото е било отнето чрез насилие или по скрит начин владението на недвижима вещ. Отнемането на владението от едно лице владеец или държател, както се твърди в исковата молба от ищеца, е нарушение на владението, което се състои в еднократно действие, с което се отнема фактическата власт от владелеца или държателя на имота. Нарушението на владението представлява действие, което ограничава или изключва фактическата власт на владелеца върху имота изцяло или отчасти. Законът в [чл. 76 ЗС](#) дава защита на упражняващия фактическа власт - бил той владеец или държател - срещу отнемането на вещта от него щом това отнемане е станало насилствено или по скрит начин. Съдът намира за недоказан факта на отнемане на владението от страна на ответника по делото, дори ищецът да беше доказал, че е владеец на същия. Това е така, тъй като ответника е предприел действия и осъществил изграждане на охранителна система, след като е получил ключовете от ищеца. Тези обстоятелства не се оспорват от страните по делото. В молбата ищецът твърди, че е лишен от ответника от възможността да ползва процесните сгради за себе си. Това отнемане, също така е съвсем съзнателно и целенасочено, тъй като ответникът и ищецът са го уговорили, предвид описаните по-горе свидетелски показания, ключовете са били предадени, предоставен е и допълнителен срок за изнасяне на движими вещи от сградите, пък дори и се е разразил скандал, отношенията им се влошили и ищецът изпратил свидетел да изкара микробус от имота.

Последният елемент от фактическия състав на чл. 76 ЗС е отнемането на владението е осъществено чрез употреба на сила или по скрит начин. Това

значи или нарушението да е изразено чрез употреба на сила или заплашване по отношение на владелеца, или да е осъществено в такова време или по такъв начин, че да не е могло да му бъде известно веднага, например като е използвано негово отсъствие. В конкретния случай, ищецът се позовава на второто предложение на посочената разпоредба, като твърди, че владението му е отнето по скрит начин, тъй като той не е бил уведомен за поставената охранителна система и не бил допуснат до имота. Съдът намира, че този елемент от фактическия състав също не се доказва. Това е така, тъй като от свидетелските показания и от твърденията на страните по делото безспорно се установи, че ответникът е предупредил ищеца, че възнамерява да постави имота под охрана, дал му срок за изнасяне на движими вещи, ключовете са били предадени помежду им, тъй като ответникът е считал имота вече за негов. Т.е., по този начин ответникът е информирал ищеца, че предприема тези действия. Също така изграждането на охранителна система е станало, след като вече на два пъти св.М., като служител на охранителна фирма е отключвала имота по молба на ищеца да изкарва микробус, изграждането на охранителна система е извършено на няколко етапа, които са осъществени в продължение на определен период, в светлата част на деня, като техническото лице, извършващо това е разполагало с необходимата за дейността техника, която се е намирала на обекта и която е специфична и лесно забележима. Също така, от показанията на свидетелката, извършила изграждането на охранителната система се установява, че същата е разговаряла с ищеца, като му е обяснила какво предстои да бъде извършено, вкл. и от ответника. Всичко това налага извода, че отнемането на едно евентуално владение, което се твърди от ищеца, но остана недоказано, не може да бъде квалифицирано като такова, осъществено по скрит начин.

Предвид изложеното, тъй като не е налице и последния елемент от фактическия състав на чл. 76 ЗС, а именно отнемането на владението да е осъществено по скрит начин, този иск следва да бъде отхвърлен като неоснователен и недоказан.

Изводът, който съдът следва да направи е, че дори да се разгледа и по същество искът е неоснователен тъй като иск по чл. 76 от ЗС се защитава

както владението така и държането, в смисъл на упражнявана фактическа власт върху недвижим имот. За уважаване на претенцията, ищецът следва да установи чрез главно и пълно доказване, че е държател, факта на упражнявана фактическа власт /държане/ върху имотите и нарушението /отнемането/. Липсват данни по делото имота да е владян от ищеца след 20.4.21г. Съдът намира, че с извършената разпоредителна сделка по нот. акт от тази дата е настъпил вещнотранслативния ефект на възмездната правна сделка и собствеността е преминала върху приобретателя ответник. Посесорната защита, характерна за исковете по чл. 75 и чл. 76 ЗС брани установеното фактическо господство от владелеца само срещу проявите на своеволие и самоуправство на други лица. Затова и за да бъде едно отнемане на владение предпоставка за посесорния иск по чл. 75 ЗС, то то трябва да представлява нарушение. Такъв характер ще има във всички случаи, когато има белезите на самоволно действие или самоуправство от страна на трето лице.

Изложените в исковата молба факти, както и събраните доказателство в хода на производството не сочат нито самоволно действие, нито самоуправство. Напротив, от събраните в производството гласни доказателства се установява, че ответникът е започнал да владее имота след като е била допуснат в същия и са му предадени ключовете от ищеца.

Доколкото в настоящото производство съдът проверява единствено факта на владението и нарушаването му, то е недопустимо да бъдат разглеждани възражения във връзка с правото на собственост на страните. От събраните в производството доказателства не се установи твърдяното в молбата нарушение от страна на ответника, а от същите доказателства се установи, че ищецът владее процесните имоти на соченото от него основание.

Предвид горното съдът намира, че не се доказва при условията на главно и пълно доказване извършеното от ответника нарушение и отнемането на процесните имоти по скрит начин, поради което предявения от него иск следва да бъде отхвърлен като неоснователен. При това положение дори не се налага изследването на наличието или липсата на останалите предпоставки по чл. 76 от ЗС.

По направеното искане с пр.осн.чл.78 ГПК ищецът следва да заплати на ответника направените от него разноси по делото, които според представен

списък с разноси представляват адвокатско възнаграждение. Възражението на ищеца за прекомерност на адвокатското възнаграждение е основателно. Поддържа се, че размера на минималното адвокатско възнаграждение трябвало да бъде определен съобразно Наредба №1 от 09.07.2004г. за минималните размери на адвокатските възнаграждения в редакцията ѝ от преди 04.11.2022г. Този размер бил определен към момента на сключване на договора за правна помощ, към който вече действала горепосочената редакция на Наредбата. Предвид възражението на ищеца и материалите съдържащи се по делото-договор за правна защита и съдействие и пълномощно от 9.2.22г. е видно, че адв.М. е осъществил безплатно договорно възнаграждение, на основание чл.38 ал.1 т.3, предл.второ от ЗАВ тази насока е депозирана молба от адв.М./л.45/. Видно от представените по делото Договор за предоставяне на правни услуги от 9.2.22г., предвид датата на подписване на този Договор – 09.02.2022г., размерът на адвокатското възнаграждение следва да се определи не в съответствие с влязлата в сила на 04.11.2022г. редакция на чл.7 ал.2 т.3 от Наредба №1 от 09.07.2004г. за минималните размери на адвокатските възнаграждения, поради това на адв.М. следва да се присъди адвокатско възнаграждение в размер на 580 лева, на основание чл.7 ал.2 т.2 и допълнително 100 лева, на основание чл.7 ал.9 от същата Наредба в редакцията ѝ към момента на подписване на договора за правна помощ или в общ размер на 680 лева. В тази връзка с определение №7/4.1.22г. съдът е определил цена на иска в размер на 5000 лева.

Мотивиран от гореизложеното, съдът

РЕШИ:

ОСТАВЯ БЕЗ РАЗГЛЕЖДАНЕ като НЕДОПУСТИМ предявеният от Н. И. Л., ЕГН ***** от град Д.град, ул.“С.“№** вх.**, ап.** иск против Ж. А. М., ЕГН ***** от село Малко Асеново, община Д.град за възстановяване на отнето по скрит начин владение върху сгради, построени в поземлен имот с идентификатор *****, които имат идентификатори *****.1 и *****.2, представляващи самостоятелни сгради /сградата с идентификатор *****.1 е триетажна жилищна сграда с площ 85 кв.м. и сграда с идентификатор *****.2 - самостоятелна сграда с площ 22 кв.м., разположена в

северната част до имотната граница на този поземлен имот/, намиращ се в гр. Д.град, местност „Г.“, **на осн.чл.76 ЗС.**

ОСЪЖДА Н. И. Л., ЕГН ***** от град Д.град, ул.“С.“№** вх.** , ап.** , да заплати на адв.Т. Д. М.-ХАК, град Д.град, ул.“Цар Борис Първи“№5, ет.4, офис №18, сумата от 680/шестстотин и осемдесет/ лева, представляваща разноси за производството.

Решението подлежи на обжалване в двуседмичен срок от връчването пред Окръжен съд-Хасково.

Съдия при Районен съд – Д.град: _____