

Решение № 60036

Номер 60036

Година 26.03.2021

Град Смолян

Районен Съд - Смолян

На 28.10

Година 2020

В публично заседание в следния състав:

Председател:

Секретар:

Прокурор:

като разгледа докладваното от

Гергана Кузманова

Гражданско I инстанция дело

номер

20195440100287

по описа за

2019

година

Производството е образувано по искова молба на С. М. Б. против О. С., Х. З. Х. и М. Р. Х., в която се твърди от ищцата, че на основание Решение №*/30.10.2014г., Заповед №*/18.11.2014г. на Кмета на О. С. и Договор за покупко-продажба на общински жилищен имот №* от 11.12.2014г. е придобила правото на собственост по отношение на следния недвижим имот: Апартамент **, находящ се в **, който имот бил актуван с Акт за частна общинска собственост №*/18.07.2011г. и е със застроена площ 70.79кв.м., който по недвижим имот по КК на Г.С. представлява самостоятелен обект с идентификатор №*, при граници на същия етаж - обект с ид.№ *, под обекта имот с ид.№ *, над обекта ид.№*.

Твърди се от ищцата също, че е закупила апартамента заедно с Избено помещение №*, с площ от 6,57 кв.м., съответно и с припадащите се 3,99% идеални части от правото на собственост върху общите части на сградата и от правото на строеж върху имота, в който е построена сградата, представляващ поземлен имот с идентификатор №* по КККР на Г.С., одобрени със Заповед №РД**г.

Договорът за покупко-продажба на общински жилищен имот №**г. е вписан в СВ при АВ, том **, Жилището е закупила с кредит, отпуснат в полза на **, с който живее в съпругеско брачно съжителство за сумата от 40 000,00 лв., като за обезпечаване на жилищният кредит е учредена ипотека в полза на ***.

Твърди се от ищцата също, че след продажбата на имота, избеното помещение не ѝ било предадено от ответника О. С. по надлежния ред.

Ответниците Х. и М. са съпрузи и собственици на апартамент №*, представляващ жилище в съседният на вход, а именно във вход —, ** на жилищен блок **, **. Неизвестно по какви причини, същите са заели закупеното от нея избено помещение, съответно заключили са същото и препятстват достъпа ѝ до него. Поискала от О. С. да ѝ осигури достъп до помещението, което по архитектурен проект е прилежащо -обслужващо към закупеното от нея жилище, на което ѝ било отговорено, че действително избено помещение №* по архитектурните проекти, актове за собственост, а и съгласно всички документи е обслужващо към Апартамент №. вх.***, но била препратена сама да си осигури достъп.

Поискала съдействие и от директора на ОД МВР, но и до днес достъпа ѝ до избеното помещение се препятства от ответниците Х. и М. Жилището, в което последните лица живеят има за свое прилежащо помещение- изба, която по архитектурен проект принадлежи към апартамент * и е с №* с площ от 8 кв.м. При разговор с ответниците **, последните ѝ обяснили, че тяхната изба била наводнена, че тук вече са оставили свои вещи, а тя да се била настаняла в тяхната, като я почисти.

Проявявайки уважение към възрастта на семейство * не е влизала в конфронтация с тях, изчаквала ги да се изнесат, но очевидно те няма да сторят това доброволно. Посочените лица, са настанили свои вещи в избеното й помещение без правно основание, тъй като не притежават права спрямо обслужващото нейния апартамент помещение. Съгласно кореспонденцията й с О. С., последната не е предоставяла ползването на избено помещение №*, с площ от 6,57 кв.м., прилежащо към Апартамент *, в жилищен блок * под каквато й да било форма на **. Договорът за продажба е двустранен договор, което означава, че възникват задължения и за двете страни по правоотношението. В този смисъл, О. С. , като продавач е длъжна след прехвърляне на собствеността да ни предаде владението на вещта, т.е. в настоящия случай и по отношение на избеното помещение, прилежащо към апартамента й и за което е заплатила поисканата цена.

Поради изложеното, моли съда да постанови решение, с което при условията на евентуално съединяване ответника О. С. да бъде осъден да й предаде владението по отношение на избено помещение №*, с площ от 6,57 кв.м., което е неразделна, обособена част към закупеният от ищцата с Договор за покупко-продажба на общински жилищен имот №** от 11.12.2014г. самостоятелен обект - Апартамент №.вх.**, в жилищен блок * находящ се в **, заснет по КKKP на Г.С. , с идентификатор №*; , а в случай че този иск бъде оставен без разглеждане или отхвърлен да се признае за установено по отношение на ответниците Х. З. Х. и М. Р. Х., че ищцата е собственик на избено помещение №*, с площ от 6,57 кв.м., което представлява неразделна, обособена част към закупеният ищцата с Договор за покупко-продажба на общински жилищен имот №* от 11.12.2014г. самостоятелен обект - Апартамент №.вх.***, в жилищен блок **, находящ се в ** заснет по КKKP на Г.С. , с идентификатор №** и ответниците * да бъдат осъдени да предадат на ищцата владението на процесното избено помещение.Претендира и за разносните по водене на делото.

В срока по чл.131 от ГПК са постъпили писмени отговори от ответниците, в които оспорват иска. Ответникът О. С. твърди,че дали с Договора за покупко-продажба на общински жилищен имот №* от 11.12.2014г., сключен между О. С. и С. М. Б. имотът е закупен от ищцата заедно с избено помещение №*, с площ от 6,57 кв. м. В Договора за покупко-продажба на общинския имот от 11.12.2014 г. е посочено, че предмет на разпоредителната сделка е апартамент № *, в жилищен блок *, находящ се в *, представляващ самостоятелен обект с идентификатор № *, ведно с избено помещение № * с площ от 6,57 кв. м. Ако се приеме, че О. С. е била собственик и е имала правото да продаде на ищцата имота ,заедно с процесното избено помещение, тя няма отговорност по извършването на последващи действия, свързани с установяването на фактическа власт от ищцата върху имота. Договорът за покупко-продажба е сключен на основание чл.42, ал.1, т.2 и чл.47, ал.1, т.3 и ал.2 от ЗОБС във връзка с Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди, настаняване под наем и продажба на жилища - общинска собственост, като още в разпоредбата на чл.1 от посочения договор е регламентирано, че продавачът прехвърля правото на собственост върху посочения имот предмет на договора, т.е. прехвърлителният ефект настъпва с подписването на договора за продажба. В посочения смисъл разпоредбата на чл.24 от ЗЗД гласи, че при договори за прехвърляне на собственост и за учредяване или прехвърляне на друго вещно право върху определена вещь прехвърлянето или учредяването настъпва по силата на самия договор, без да е нужно да се предаде вещта. Договорът за продажба е съглашение, по силата на което едната страна /продавач/ се задължава да прехвърли определено субективно право на другата страна /купувач/, което на свой ред се задължава да прехвърли парична сума наречена цена. Договорът за продажба е: двустранен договор - от него възникват права и задължения в полза и в тежест на двете страни; възмезден договор; консенсуален договор - той е валидно сключен от момента, в който страните постигнат съгласие относно вещта, която продавачът се задължава да прехвърли, и относно цената, която купувачът се задължава да плати насреща; каузален и алеаторен договор; комутативен договор - защото страните още по време на договарянето знаят обема на насрещните си задължения. В настоящия случай е спазена и формата на Договора, във връзка с което общината в качеството си на собственик е прехвърлила 1 собствеността върху процесното избено помещение на ищцата, като за нея не е налице задължение по извършването на последващи действия, свързани с установяването на фактическа власт от ищцата върху имота.

С договор от 30.11.1979г. на Х. З. Х. и М. Р. Х. е подаден недвижим имот със застроена площ 86.26 кв. м и застроена кубатура 304.77 м3 1 /обща части/, състоящ се от три стаи, кухня и сервизни помещения при съсед: от всички страни държавни апартаменти, ведно с избено помещение №* с площ 8 кв. м, при съсед: от всички страни държавни мазета (процентно участие в обща части на сградата 5.12 %). Впоследствие, с оглед обстоятелството, че прилежащото към закупения апартамент избено помещение №* е негодно за ползване и периодически се е наводнявало, а избените помещения между входовете „**“ и „**“ са свързани, е подадена молба с вх. № */ 06.03.1980г. до председателя на Общински народен съвет - С. за замяна на закупеното от Х. З. Х. и М. Р. Х. избено помещение №* с избено помещение №*, намиращо се в съседния вход „**“ на същия блок, като за тази замяна е предоставен документ за

съгласие - декларация на ползващия го към онзи момент **, който към онзи момент е бил наемател на имота на ищцата. Видно от текста на декларацията, наемателят на имота на ищцата към онзи момент е заявил съгласие избено помещение №* във вход „**“ от жилищна сграда * да бъде предоставено на Х. З. Х.. В резултат на изразеното положително становище за замяната отговорното за това длъжностно лице — В. — специалист „Държавно имоти“, замяната е одобрена от председателя на Общинския народен съвет- С., за които обстоятелства върху молбата са отразени надлежно съответни положителни резолюции „Да“, с което е обективизирано съгласието и на двете страни. Замяната надлежно е вписана към Договора за продажба на горепосочения недвижим имот : от 30.11.1979г.. В резултат на извършените действие избено помещение №* е заменено с избено помещение №*, намиращо се в съседния вход „**“ на блок *. Ако се приеме, че в резултат на извършената на 06.03.1980г. замяна на избени помещения към 11.12.2014 г. О. С. е била собственик на избено помещение №* с площ от 8 кв. м, а не на избено помещение №* с площ от 6,57 кв. м, то отново претенцията на ищцата О. С. да ѝ предаде владението върху имот, който общината не притежава е неоснователна.Претендира за разноски.

В случай че насрещната страна или някоя от заинтересованите страни претендира разноски, в това число адвокатско възнаграждение, които са прекомерни и съществено надвишават посочените минимални размери в действащата нормативна уредба, в това число Наредба № 1 от 9 юли 2004 г. за минималните размери на адвокатските възнаграждения, моли при уважаване на исковата молба размерът на разноските да бъде определен в съответствие с указаните в наредбата размери.

В отговора си на исковата молба ответниците М. и Х. Х. твърдят, че на 23.06.1977 г. са подали молба, ведно с необходимите приложения към нея до председателя на ИК на ГНС Г. С. за закупуване на ползваното от нас държавно жилище, находящо се на адрес в ** в резултат на което беше проведена процедура по заявената продажба. В съответствие с действащите правни норми, в това число Наредбата за продажба и замяна на държавни жилища, на 30.11.1979г. бил подписан договор за продажба на заявения държавен недвижим имот със застроена площ 86.26 кв. м и застроена кубатура 304.77 м3 /обща части/, състоящ се от три стаи, кухня и сервизни помещения при съседи: от всички страни държавни апартаменти, ведно с избено помещение №* с площ 8 кв. м, при съседи от всички страни държавни мазета (процентно участие в обща части на сградата 5.12 %). Впоследствие, с оглед обстоятелството, че прилежащото към закупения апартамент избено помещение №* било негодно за ползване и периодично се наводняваше, а избените помещения между входовете „**“ и „**“ са свързани, подали молба с вх. № * / 06.03.1980г. до председателя на Общински народен съвет - С. за замяна на закупеното от тях избено помещение №* с избено помещение №*, намиращо се в съседния вход „**“ на същия блок, като за тази замяна предоставих документ за съгласие - декларация на ползващия го към онзи момент **, който към онзи момент бил наемател на имота на ищците. Видно от текста на декларацията е, че наемателят на имота на ищците към онзи момент заявява съгласие избено помещение №* във вход „Б“ от жилищна сграда „**“ да ѝ бъде предоставено. В резултат на изразеното положително становище за замяната от отговорното за това длъжностно лице - ** - специалист „Държавно имоти“, замяната била одобрена от председателя на Общинския народен съвет- С., за които обстоятелства върху молбата са отразени надлежно съответни резолюции, с което е обективизирано съгласието и на двете страни. Замяната надлежно била вписана към Договора за продажба на горепосочения недвижим имот от 30.11.1979г.. В резултат на извършените действие избено помещение №* било заменено с избено помещение №*, намиращо се в съседния вход „**“ на блок *.

След така осъществената замяна от 06.03.1980 г. и до настоящия момент в продължение на вече 39 години необезпокоявано владяят, ползват и стопанисват с намерението за своене избено помещение *, като никога собствеността им не е оспорвана от никого, включително от всички последващи наематели на апартамента на ищцата, а наред с това са вложили много финансови средства, време и труд, благоустроили и облагородили сме имота чрез направата на много подобрения в него.

Считат за неоснователно наведеното твърдение от страна на ищцата, че не знае и за нея са останали неизвестни причините, по които ползваме избеното помещение *, защото многократно е заявено от наша страна по отношение на придобиваното правно основание, че ние сме собственици на процесното избено помещение. Правото им се основава на сключен договор от 30.11.1979г. за продажба на държавен недвижим имот и на надлежно извършена и вписана в договора замяна на избено помещение №* с избено помещение №*, намиращо се в съседния вход „**“ на блок *. Освен това видно от представените доказателства процесното избено помещение * сме придобили освен на валидно правно основание с допълнително направената промяна към сключения договор от 30.11.1979г. за продажба на държавен недвижим имот, а така също и по давност, защото не съществува забрана да се придобие по давност такова помещение, щом в сградата владелецът има обект (апартамент) и в този случай е допустимо владението да се превърне в собственост. В настоящия случай е възможно собственик на самостоятелен обект да придобие по давност правото на собственост върху складово помещение,

което ползва явно, необезпокоявано и непрекъснато повече от 10 години, а в нашия случай - 5 години с оглед на установената ни добросъвестност. Процесното избено помещение владеят, ползват и стопанисват в продължение на вече от 39 години с намерението за своене.

Отделно от това оспорват договор за покупко-продажба, сключен между О. С. в качеството на продавач и ищцата С. М. Б. в качеството на купувач на общински жилищен имот №* от 11.12.2014г., с който договор е прехвърлено правото на собственост по отношение на апартамент №. вх.***, в жилищен блок *, находящ се в *, актуван с акт за частна общинска собственост №г. със застроена площ 70.79кв.м., представляващ самостоятелен обект с идентификатор №**, в частта на придаденото избено помещение № *, с площ 6,57 кв.м. Сключеният договор в частта, с която към закупения от ищцата апартамент е придадено избено помещение № *, с площ 6,57 кв. м, е нищожен, тъй като общината не е била собственик на посоченото избено помещение. Следвало е апартаментът на ищцата да бъде продаден с прилежащото избено помещение №* с площ от 8 кв. м или с друго свободно избено помещение в сградата. Във връзка с горното считат, че посоченият договор в частта на прехвърлителното му действие по отношение на избено помещение № *, с площ 6,57 кв. м е нищожен и не е породил правни последици между О. С. и ищцата.

Предявяват срещу ищцата С. Б. и ответника О. С. установителен иск, с който молят да се признае за установено спрямо ответниците по този иск, че те са собственици на избено помещение № *, с площ 6,57 кв.м. на минимум едно от следните основания: по силата на сключен договор от 30.11.1979г. за продажба на държавен недвижим имот и на надлежно извършена и вписана в договора замяна на избено помещение №* с избено помещение №*, намиращо се в съседния вход „**“ на блок *; евентуално по силата на явно, необезпокоявано и непрекъснато повече от 5 години добросъвестно давностно владение; евентуално по силата на явно, необезпокоявано и непрекъснато повече от 10 години давностно владение., както и иск да бъде прогласена нищожността на договор за покупко-продажба, сключен между О. С. в качеството на продавач и С. М. Б. в качеството на купувач, на общински жилищен имот № ** от 11.12.2014г., в частта на договора, с която към правото на собственост по отношение на апартамент №. **, находящ се в *, е прехвърлено и придаденото избено помещение №*, с площ 6,57 кв. м.

Съдът, след преценка на изложеното в исковата молба и отговорите, на становищата на страните в съдебно заседание и като обсъди събраните по делото доказателства, прие за установено следното от фактическа страна:

Представен е Договор за покупко-продажба на общински жилищен имот №* / 11.12.2014г., с който на основание Решение №*/30.10.2014г. на ОбС- С. ,Заповед №*/18.11.2014г.на кмета на О. С. / представена по делото/ и чл.42 ал.1 т.2,чл.47 ал.1 т.3 от ЗОБС във вр. с чл.30 от Наредба за условията и реда за установяване на жилищни нужди,настаняване под наем и продажба на жилища-общинска собственост ,видно от който ответника О. С. е продала на ищцата С. М. Б. правото на собственост върху общински имот, представляващ Апартамент №. *, находящ се в *, актуван с Акт за ЧОС №**18. 07.2011г., със застроена площ от 70,79 кв.м.с идентификатор **, съгл. схема, издадена от СГКК-С., при граници: на същия етаж *, под обекта: *, над обекта: **, на същия блок, заедно с избено помещение №* с площ от 6,57 кв.м., заедно с припадащите се 3,99% ид.ч. от общите части на сградата и от правото на строеж върху имота, в който е построена сградата,представляващ ПИ с идентификатор * по КК на Г.С. .

Преди да закупи жилището, ищцата е била негов наемател видно отЗаповед №*25.10.2012г. и Договор за отдаване под наем на общински жилищен имот №*/23.10.2012г. , Заповед №*/16.10.2013г. и Договор за отдаване под наем на общински жилищен имот ОСНЖ *10.10.2013г., Заповед №*/08.10.2014г. и Договор за отдаване под наем на общински жилищен имот ОСНЖ *г.

Предходен наемател на жилищеето е била **, видно от представените заповеди и договори за наем от 10.12.2002г., 04.05.2004г., 14.12.2005г.,10.04.2009г.и 30.06.2011г.

Видно от Договор за продажба на държавен недвижим имот от 30.11.1979г. ответника ОБНС-С. е продал на ответника Х. З. Х. следния държавен недвижим имот: Апартамент №*, вх.* .в жил.блок „*“ в Г.С. със застроена площ от 86,26 кв.м. , състоящ се от три стаи , кухня и сервизни помещения при съседни: от всички страни държавни апартаменти, ведно с избено помещение №3-В с площ от 8 кв.м. при съдени: от всички страни –държавни мазета, при процентно участие в общите части на сградата -5,12%.

На 06.03.1980г. ответника Х. Х. е подал молба до председателя на ОБНС –С., с вх.№*/06.03.1980г.,в която като собственик на закупения от него на 30.11.1979г. апартамент е посочил,че поради това,че избеното помещение, което ползва има много вода моли същото да бъде заменено с избено помещение №* от вх.*, за което има съгласие от ползващия го **.

Към молбата е приложена декларация от **,че е съгласен заемащата от него изба №* да бъде предоставен Х. Х., като ттой ползва досегашната негова изба.

В цитирания договор за продажба на недвижим имот на ответника е извършено отбелязване, че

съгласно резолюцията на Председателя на ОБНС-С. върху молба вх.№** от 06.03.1980г. избеното помещение, посочено в договора се заменя с изба №* вх.* от същия блок, имаща същата квадратура като в договора.

Разпитан, свидетеля ** сочи,че е живял в блока в С., на У. ** от 1985-1986 г., като наемател във ведомствено жилище. Това е жилището, което в момента е закупено от ищцата С. Б..Сочи,че жилището се състои от хол, спалня, кухня, коридор. Имало е и помощно помещение- изба, но не са могли да я ползват, защото същата се е ползвала от сем. **. Когато се нанесли през 1985-6г. се свързали със сем.**, за да пита защо не могат да ползват изба №*. Те казали, че ще се оправят и той е останал с впечатление, че ще се изнесат, а може би са имали предвид, че ще го оправят документално. Тогава се принудил да ползва изба в другия вход, което създавало за него неудобство. Помещението в другия вход им било предоставило за ползване от сем. *. Това било и единственото помещение, което можело да се ползва. Не са ходили в О. С. да си търсят мазе. Реших, Очаквал е да се уреди въпросът с избите и от време на време ползвал другото мазе-свободното. Няма е намерение да купува жилището и заради това не бил настоятелен. През 2011 г. лятото се изнесли от жилището. Излиза, че 26 години сме живели под наем.Сочи,че достъпът до другото мазе бил неудобен, то е на по-долен етаж. Сочи,че избата се наводнявала, длед това станали грабежи и трябвало да се сложи врата между двете секции на блока, което наложило да обикаля отвън, за да ползва избата, защото нямам ключ. Избата 7 номер се водела към техния апартамент, а 3 номер - към другия вход.

Свидетелят ** -баща на ищцата сочи,че дъщеря му С. живее в настоящото жилище от 2012 г., като първоначално била наемател, а през 2014 година го купила. След покупката се наложило да подобрява апартамента- да сменя врати, прозорци. Питал я дали няма външно помещение. Тя отговорила, че има едно, търсила го и разбрала,че друг го ползва. В периода, когато била под наем, не знае как е бил решен въпросът за избата. Докато е била наемател, дъщеря му не е ползвала изба. Никаква изба не е ползвала тогава. Тя не е знаела, че в договора за наем има изба. Тя е плащала наем на жилището. Дървата си ги е държала вън, зимнината-вътре в кухнята. Когато било закупено жилището, разбрали, че към него има изба.

Свидетелката ** сочи,че срещу стадиона, във втория блок живеят нейните внучки с родителите си. Живели са две години под наем, сред което купили жилището. Жилището има избено помещение, но не ползват избата, която са закупили, а са им дали друга, в друг вход, която е неудобна за тях. Дадена им е от собствениците, които са заели тяхната изба. Сочи,че познава хората, които ползват избата, от едно село са. Един път ги попитали да освободят избата, отговорили й, че ще видят и ще оправят въпроса и така си останал. Не са казали, че е тяхна избата. Казали, че ще видят, ще се оправят, ще се разберат. До момента няма разбирателство. Снаха й от 16 години не е работила, занимава се с децата и средствата не достигали, за да се занимава сериозно с този въпрос. Знае, че са ходили в общината, за да уредят въпроса с избата., но така и въпроса останал неуреден. Свидетелят * сочи, че от 1980г. живее в ап.*, ответниците * живеят на втория етаж в същото крило. Впоследствие разбрал, че ** ползват избите на средната секция и тя е първата изба от ляво на дясно. Не е чувал за никакви спорове с тази изба. По онова време жилищният фонд бил на О. С. и по съответен ред се настанявали нуждаещи се и предполага, че всички са влезнали в този блок по този ред, като наематели. След това по съответния ред се придобивало право за закупуване на жилището. Спорове до момента, в който го помолили да дойде да свидетелства, не е разбрал да има. Знае, че се ползва процесната изба от *, но не е чул да има спор. В техния вход има толкова изби, колкото са апартаментите в секцията. Избите са в лошо състояние и почти необитаеми. Той ползва изба, която е описана в договора за покупко-продажба, по същия ред ползва изба и моя съсед. В коридора има вода, дори наредил плочки, за да може да се минава. Избите не са на едно и също ниво от различните входове. Разликата е 6-7 стъпала. Всяка изба си е вързана към секцията, вързани са към главното табло на съответната секция. Между двата входа, между избите на двата входа има връзка. Входовете за блока са отделни входове, но вътре между техния вход и съседния вход има топла връзка и може да се мине от единия в другия, но само между тези двата. Когато влезнали е нямало врати, които да ограничават достъпа между входовете, но той бил човекът, който се принудил да сложи врата и да спре движението на свободно придвижващите се кучета. По същото време и от другата страна сложили врата. Има врата от едната страна и от другата страна. Райбер има и той е достъпен и от едната и от другата страна. Вратата не е до тавана, тя просто спира движението на животни. Райберът на вратата, за която говори, е отгоре и тя се отваря веднага от двете страни, а другата врата няма райбер. Райберът не ограничава достъпа на хората.

Свидетелят ** –син на ответниците ** сочи,че в момента родителите му ползват в ляво втората изба в другия вход. Тази изба я придобили през 1980 година, пролетта., когато я заминали, с избата която ползвали преди това. Избата,която ползват от 1980г. била на **, който живеел в блока под наем. Смяната на избите се наложила, тъй като тяхната била по-влажна. От тогава никой не я е искал и са нямали спорове,никой е нямал претенции към избата. Живял е там до 1990 година. Сега живее в кв.*.

Посещава родителите си с различна честота. Допреди няколко години картофи, буркани е носил в избата. Никой не го е срещал и не му е казвал да освободи избата. Не ми е известно през последните пет години да е имало търсене от полицията или ходене в общината за избата. В добри отношения е с родителите си и щяха да му споделят, ако е имало претенции към тях за избата.

От назначената по делото и изслушана СТЕ става ясно, че от извършената справка на архитектурния проект, документацията за ценообразуване и проведените процедури по продажба на апартаментите от жил.блок **. намираща се в архива на „**“ ООД - Г.С. (правоприемник на **) вещото лице е установило, че жилищен блок ** има три входа, като апартаментите са разположени в четири секции със стълбищни клетки между всеки две секции, избените помещения са разположени в три от секциите, като в сутерена на четвъртата секция са разположени ап.№*, котелно помещение и абонатна станция; Вход „**“ има 8 броя апартаменти, разположени на всяка стълбищна площадка и 8 броя избени помещения, разположени на едно ниво в сутерена; Вход „**“ има 9 броя апартаменти, разположени на всяка стълбищна площадка и 9 броя избени помещения, разположени на едно ниво в сутерена, като на това ниво в сутерена е разположено и нафтовото стопанство за котелното; вход „**“ има 8 броя апартаменти, разположени на всяка стълбищна площадка и 8 броя избени помещения, разположени на едно ниво в сутерена; В сутерена между вход „**“ и вход „**“ през врата се осъществява връзка между двата входа, като избените помещения на двата входа се намират на различни нива; Сочи се в заключението, че в архитектурния проект на блока не е предвидено (отбелязано) кое избено помещение към кой апартамент е разпределено, при изготвянето на архитектурните проекти на жилищните блокове се предвижда броят на избените помещения да отговаря на броя на апартаментите;

В документацията на жил.блок ** намираща се в архива на *- С. липсва информация за замяната на избено помещение №3-В с избено помещение №*. От огледа на място вещото лице е установило, че разпределението на избените помещения във вх.,** и вх.,** съответства на предвиденото в архитектурния проект на жил.блок ** т.е. избените помещения на вх.,** са 9 броя и се намират на едно ниво, избените помещения на вх.,** са 8 броя и се намират на едно ниво, като избените помещения на двата входа не са разположени на едно ниво.

Въз основа на посочените констатации, вещото лице заключава, че броят на избените помещения във вход „**“ съответства на броят апартаменти във входа. Съгласно архитектурното разпределение на избените помещения на вход „**“, както и на другите входове от жилищния блок няма функционално разпределение кое избено помещение към кой апартамент е разпределено. Избено помещение №* не е разпределено функционално към някое жилище. Налице е функционална обособеност на отделните входове в жилищния блок. Разпределението на избените помещения е за всеки вход, като броят на избените помещения в съответния вход отговаря на броят на апартаментите във входа. Жилищен блок „**“ има три входа. Избените помещения на вход „**“ и на вход „**“ не се намират на едно ниво. Избено помещение №* е вписано в активите на О. С. както през 2011 г. с Акт №* за частна общинска собственост от 18.07.2011г., така и към датата на продажбата от 2014г.

При така установеното от фактическа страна, съдът направи следните правни изводи:

Предявени са обективно съединени искове при условията на евентуалност към ответниците О. С. и към Х. Х. и М. Х. с правно основание чл.108 от ЗС.

За да бъде уважен иск по чл.108 от ЗС е необходимо ищцата да докаже наличието на следните три кумулативни предпоставки: Тя следва да докаже, че е собственик на вещта, предмет на правния спор, че вещта се владее или държи от ответника, както и че ответника я владее или държи без да има основание за това.

Съдът намира, че с представеният Договор за покупко-продажба на недвижим имот от 11.12.2014г., ищцата се легитимира като собственик на процесното избено помещение №*, с площ от 6,57 кв.м., поради следното: С посочения договор, сключен в предвидената от закона форма ищцата е придобила собствеността върху жилище-апартамент №* в бл.“**“ №2. В договора не е посочено от какви помещения се състои собствения на ищцата апартамент, но от показанията на свидетеля ** се установява, че то се състои хол, спалня, кухня и коридор. Съгласно чл. 40 ал.1 от ЗУТ всяко жилище трябва да има самостоятелен вход, най-малко едно жилищно помещение, кухня или кухненски бокс и баня-тоалетна, както и складово помещение, което може да бъде в жилището или извън него. Избеното помещение не представлява самостоятелен обект, а складово помещение- принадлежност към самостоятелния обект- жилище.

В настоящото производство се установи, че ответниците ** също са собственици на самостоятелен обект – жилище-апартамент №* със застроена площ от 86,26 кв.м., находящо се в същия жилищен блок- ** и владеят процесното избено помещение на основание записаната в Договор за продажба на държавен недвижим имот от 30.11.1979г. им за покупко-продажба с ответната О. замяна на закупеното от тях, като принадлежност към жилището им избено помещение №* с площ от 8 кв.м. с процесното избено помещение №* във вх.“**“, който договор не се спори, че е сключен по време на брака им. Съдът счита, че така отбелязаната в договора замяна не е произвела правно действие, тъй като не е

извършена в предвидената от закона форма и съгласието за това не е постигнато между собствениците към онзи момент на самостоятелните обекти-жилища, принадлежност към които са избените помещения, които се заменят., а между * и наемателя тогава на жилището, закупено от ищцата.

От свидетелските показания категорично се установи, че от момента на замяната и към настоящия момент процесното избено помещение се владее от ответниците *. Съдът счита, че възражението на ответниците * в отговора, че владеят избеното помещение на основание придобиването му на оргинерно основание- давностно владение също е неоснователно, поради следното: В съдебната практика- Решение № 81 от 4.04.2014 г. на ВКС по Г. д. № 5556/2013 г., I г. о., ГК е даден отговор на въпроса „В кои случаи избени помещения в сграда в режим на етажна собственост, могат да се придобият по давност от собственик на самостоятелен обект в сградата.“, като ВКС е дал следния отговор: „по поставения въпрос, на основание чл. 291, т. 1 ГПК приема за правилно становището, изразено в решение № 1368/3.12.2008 г. по Г. д. № 4834/2007 г. на IV ГО на ВКС, а именно, че избено помещение в сграда в режим на етажна собственост могат да бъдат придобивани по давност от собственик на самостоятелен обект в сградата само ако това не е единственото складово помещение на друг обект в сградата, за който по закон задължително се предвижда наличието на такова помещение, както и ако това не е единственото складово помещение в сградата, което се ползва общо от всички собственици на самостоятелни обекти. Съображенията за това са, че ако в сградата различни лица притежават самостоятелни обекти, за които по закон е предвидено наличие и на складово помещение, необходимо е такова помещение /независимо дали в тавана или в зимника/ да съществува като принадлежност към всеки самостоятелен обект, т.е. собственикът на всеки един самостоятелен обект да има възможността да ползва такова помещение и да притежава собственост върху него. Придобиването по давност на складово помещение, което би имало за последица лишаване на друг самостоятелен обект от такова би противоречало на изискването на закона, което е установено като задължително. Само ако в сградата има повече на брой складови помещения отколкото са самостоятелните обекти, би било възможно собственик на самостоятелен обект да придобие по давност правото на собственост върху складово помещение, което ползва явно, необезпокоявано и непрекъснато повече от 10 години.“.

В настоящото производство от заключението на вещото лице се установи, че жилищен блок „**“ има три входа. Броят на избените помещения във вход „**“ съответства на броят апартаменти във входа. Съгласно архитектурното разпределение на избените помещения на вход „**“, както и на другите входове от жилищния блок няма функционално разпределение кое избено помещение към кой апартамент е разпределено. Избено помещение №* не е разпределено функционално към някое жилище. __Налице е функционална обособеност на отделните входове в жилищния блок. Разпределението на избените помещения е за всеки вход, като броят на избените помещения в съответния вход отговаря на броят на апартаментите във входа. При това положение следва да се приеме, че ответниците * не са могли да придобият по давност процесното избено помещение, тъй като закупения от ищцата самостоятелен обект във вх. „**“ би останал без задължителното съгл.чл.40 от ЗУТ прилежащо складово помещение- изба, находящо се в този вход. Съдът намира, че всеки от входовете в блока представлява отделна етажна собственост по смисъла на ЗУЕС , поради което и всяко от избените помещения във съответния вход е принадлежност към апартаментите, находящи се в този вход. Жилището на ответниците ** се намира във вх.* и те притежават по силата на договора за покупко продажба и изложението по горе съображения относно непораждане на действието на замяната избено помещение *, находящо се във вх.*.

Неоснователно е и възражението в отговора, че сключеният от ищцата договор за покупко продажба на жилището е нищожен в частта му относно избено помещение №*, тъй като ответника Общинаа С. не е била собственик на имота. Не съществува колебание в съдебната практика, че продажбата на чужда вещь не прави договора нищожен. Освен това, в случая, процесното избено помещение, като принадлежност към притежавания от нея самостоятелен обект- жилище е било собственост на ответната О. към момента на продажбата му на ищцата.

По изложените съображения и установеното , че процесното избено помещение към момента на предявяване на иска и към настоящия момент се владее от ответниците **, а не от ответника О. С., ще следва искът по отношение на О. С. за предаване на владението на избеното помещение да бъде отхвърлен., а по отношение на ответниците**- уважен , както в установителната, така и в осъдителната му част, тъй като по отношение на тях се установиха всички предпоставки за неговата основателност, а именно в съответствие с доказателствената си тежест ищцата установи, че е собственик на вещта, предмет на правния спор, че вещта се вадее от ответниците ** и те го владеят без наличие на годно правно основание за това.

По отношение на предявените от ответниците ** против ответника О. С. и ищцата С. Б. искове съдът счита, че установителния иск за собственост на избеното помещение е недопустим и следва да се остави без разглеждане, тъй като предмета на предявеният от ответниците иск съвпада с предмета на

първоначално предявеният срещу тях иск от ищцата, а няма за предмет преюдициално правоотношение т.е. няма характер на ИУИ по смисъла на чл. 212 от ГПК, няма характер и на насрещен иск, тъй като е предявен освен срещу ищеца по първоначалния иск и срещу другия ответник по първоначалния иск. Искът за нищожност на договора за покупко продажба на ищцата в частта му относно избеното помещение следва да се отхвърли като неоснователен по изложените по-горе съображения за неоснователност на твърдяното от ** в отговора основание за нищожност.

С оглед изхода на делото ще следва на осн.чл.81 във вр. с чл.78 ал.1 от ГПК ответниците Х. З. Х. и М. Р. Х. да бъдат осъдени да заплатят на С. М. Б. разносик по водене на делото в размер на 1460,00лв., от които 50,00лв. за ДТ, 1200,00лв. за адвокатско възнаграждение, 180лв. депозит за вещо лице, 25,00лв. за вписване на ИМ и 5,00лв. за съд.удостоверение., а на осн.чл.78 ал.8 във вр. с ал.3 ГПК ищцата С. Б. следва да бъде осъдена да заплати на ответника О. С. разноски за юрисконсултско възнаграждение в размер на 150,00лв., както и ответниците Х. З. Х. и М. Р. Х. с оглед изхода на предявените от тях искове против О. С. да заплатят на ответника О. С. разноски за юрисконсултско възнаграждение в размер на 150,00лв.

По изложените съображения съдът

Р Е Ш И:

ОТХВЪРЛЯ предявеният от С. М. Б. с ЕГН * с адрес Г.С., У.** иск против О. С. с адрес **, представлявана от кмета ** да бъде осъден ответника О. С. да й предаде владението на избено помещение №*, с площ от 6,57 кв.м., представляващо прилежаща част към закупеният от ищцата с Договор за покупко продажба на общински жилищен имот * от 11.12.2014г. самостоятелен обект - Апартамент ** в жилищен блок **, находящ се в Г.С., ** заснет по КKKP на Г.С., с идентификатор **, като НЕОСНОВАТЕЛЕН.

ПРИЗНАВА ЗА УСТАНОВЕНО по отношение на ответниците Х. З. Х. с ЕГН * и М. Р. Х. с ЕГН * и двамата с адрес **, че С. М. Б. с ЕГН * с адрес ** иск е собственик на основание Договор за покупко продажба на общински жилищен имот ** от 11.12.2014г. на избено помещение №*, с площ от 6,57 кв.м., представляващо прилежаща част към закупеният от ищцата с посочения договор самостоятелен обект - Апартамент №.вх.**“, в жилищен блок *, находящ се в ** заснет по КKKP на Г.С. с идентификатор №* и **ОСЪЖДА** Х. З. Х. и М. Р. Х. и двамата с адрес* да предадат на С. М. Б. с ЕГН * с адрес* владението на избено помещение №*, с площ от 6,57 кв.м., представляващо прилежаща част към самостоятелен обект - Апартамент №.вх.“**“, в жилищен блок **.

ОСТАВЯ БЕЗ РАЗГЛЕЖДАНЕ предявеният от Х. З. Х. с ЕГН * и М. Р. Х. с ЕГН * и двамата с адрес ** против О. С. с адрес Г.С., и С. М. Б. с ЕГН * с адрес ** иск да се признае за установено, че те са собственици на избено помещение №*, с площ от 6,57 кв.м, находящо се в жилищен блок **, като НЕДОПУСТИМ.

ОТХВЪРЛЯ предявеният от Х. З. Х. с ЕГН * и М. Р. Х. с ЕГН * и двамата с адрес ** против О. С. с адрес ** и С. М. Б. с ЕГН * с адрес ** иск за прогласяване за нищожен на Договор за покупко продажба на общински жилищен имот ** от 11.12.2014г., сключен между О. С. и С. М. Б. в частта му за избено помещение №*, с площ от 6,57 кв.м., като НЕОСНОВАТЕЛЕН.

ОСЪЖДА Х. З. Х. с ЕГН * и М. Р. Х. с ЕГН * и двамата с адрес ** да заплатят на С. М. Б. с ЕГН * с адрес ** разноски по водене на делото в размер на 1 460,00лв.

ОСЪЖДА С. М. Б. с ЕГН * с адрес ** да заплати на О. С. разноски по водене на делото в размер на 150,00лв. за юриск.възнаграждение

ОСЪЖДА Х. З. Х. с ЕГН * и М. Р. Х. с ЕГН * и двамата с адрес ** да заплатят на О. С. разноски по водене на делото в размер на 150,00лв. за юриск.възнаграждение.

РЕШЕНИЕТО подлежи на обжалване пред Смолянски окръжен съд в двудесетичен срок, считано от връчването му на страните.

РАЙОНЕН СЪДИЯ: