

РЕШЕНИЕ

№ 345

гр. Бургас, 05.10.2021 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – БУРГАС, I ВЪЗЗИВЕН ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ

в публично заседание на двадесет и девети септември, през две хиляди двадесет и първа година в следния състав:

Председател: Мариана Г. Карастанчева

Членове: Пламена К. Георгиева Върбанова
Кристиян Ант. Попов

при участието на секретаря Ани Р. Цветанова
като разгледа докладваното от Мариана Г. Карастанчева Въззивно
гражданско дело № 20212100500981 по описа за 2021 година

Производството е по чл. 258 и сл. ГПК и е образувано по повод на въззивната жалба на процесуалния представител на В. Ж., С. Д. - лично и като ***** и законен представител на малолетния В. В. Ж., Д. М., Т. Д., Д. М., В. С., Н. М., М. Д., М. К., Н. Т., В. Л., М. Б., М. Д. – в качеството си на ***** и законен представител на малолетната М. Д. и С. Л. – ответници по гр. д. № 5187/2019 г. по описа на Бургаския районен съд против решение № 260496/19.03.2021 год. постановено по същото дело, с което е извършено реално разпределение на ползването на съсобственото мужду страните дворно място, представляващо пеземлен имот с идентификатор 07079.820.347 по КККР на гр. Бургас, с площ от 607 кв. м., от които собствени 590 кв. м., при посочените граници съгласно вариант първи към заключението на в. л. В. Георгиева, прието на 18.01.2021 г., което заедно със скицата-проект по този първи вариант – приложение 2 са обявени за неразделна част от решението

Въззивниците изразяват недоволство от решението, като считат същото за недопустимо в частта, с която е прието заключението по

отношение на допускането на втори ,допълнителен вход в дворното място и незаконосъобразно , неправилно и необосновано .

ИСочи се на първо място ,че ищцата не е предявила искане за нов вход и нямало събрани доказателства ,обосноваващи нуждата от разрушаване на част от оградата и обособяването на нов вход.Има и технически пречки за изграждане на нов вход на посоченото от в.л. място-наличието на тръби,отвеждащи въздуха от подземния етаж.Освен това – ако такъв вход бъде открит частта от улицата пред него ще бъде забранена за паркиране и ще се загуби едно паркомясто.Всички усилия ,свързани с необходимите разноси за административни разрешения,разбиване на оградата ,изграждане на нов портал и поставяне на врата са непропорционални на ползата от това да се премести едно паркомясто от улицата вътре в двора ,според въззивниците .

След като пред съда не е отправяно искане за осигуряване на отделен вход ,нелогични са разсъжденията ,че трябвало да се осигури такъв.Съдът не е следвало да приеме заключението на експерта ,което излиза извън границите на възложената му задача,още по-малко да прилага вариант за разпределение ,който съдържа непоискан допълнителен вход.Така съдът се е произнесъл свръхпетитум и в тази част решението било недопустимо.

Счита се ,че в астаналата част решението е неправилно,като изобщо не следвало да се допусне разпределение на ползването Дколкото праводателите на ищцата са учрудили право на строеж за построяването на жилищнага сграда ,то те са се разпоредили с част от обема притежавани права и са длъжни да търпят тези ограничения,произтичащи от правата на супурфициала,като им осигури достъп до такава част от дворното място ,върху което е построена сградата ,както и за задоволяване на обикновените домакински нужди ,т.е. ползването на такава част ,която да осигури нормалния бит на собствениците на жилищата в сградата.Заключението на в.л.не е взело предвид отстоянията ,предвидени в приложение 1 към чл. 21 от Наредба № 7 /за която съдебната практика приема ,че е необходима за поддръжка и ползването на дворното място за обикновените домакински нужди /.Освен това в предложените варианти се игнорират съществуващите агради –тази ,до която има осигурен достъп само през ап. 2 и тази ,до която

достъпът е само през ап. 1. Невъзможно е осъществяване на реално ползване до терен ,достъпът до който минава единствено през жилище, собственост на един от собствениците в обособените обекти .

Моли за обезсилване на решението в частта ,с която е разпределено ползването по предложения от в.л. вариант 1 относно изграждането на допълнителен вход-като недопустимо-поради постановяване на свръхпетитум и отмяната на решението в останалата част като неправилно. Не се сочат нови доказателства .

Въззивната жалба е допустима, подадена от процесуално легитимирано лице против подлежащ на обжалване акт .

Останалите страни по делото не са депозирали писмен отговор по чл. 263 от ГПК и не вземат становище по въззивната жалба . Въззиваемата – ищцата , чрез процесуалния си представител , в хода на въззивното производство оспорва въззивната жалба и счита решението за правилно . Към въззивната жалба на ответниците се е присъединил и ответника В.Д..

След преценка на събраните по делото доказателства и като обсъди съображенията на страните, Бургаският окръжен съд прие за установено следното :

Предявеният иск е за спорна съдебна администрация с правно основание чл. 32 ал. 2 ЗС.

Безспорно е било установено по делото ,че страните са съсобственици на процесното дворно място –поземлен имот с идентификатор 07079.820.347 по КККР на гр. Бургас ,кв.“Сарафово“,с площ от 607 кв.м.,от които – собствени 590 кв.м.,без последните 14 ответници ,които са собственици на отделни жилищни обекти в построената в дворното място жилищна сграда в етажна собственост .Първоначално имотът е бил на бащата на ищцата – Т.Н. Д. ,поч.2012 г.и оставил за наследници съпруга ,син и дъщеря-ищцата /видно от представения нот. акт за собственост от 19** г./,като с нот. акт от 0*.0*.200* г. Т. Д. е продал на „Идеалстрой 2“ООД 50/590 ид.ч.кв.м.,които са разпродадени заедно с продажбата на самостоятелни обекти от жилищната сграда ,построена в имота и повечето от купувачите са получили по 4,16/590 ид.части от мястото /ответникът Д.М. е получил 4,24 кв.м.

ид.части /,а впоследствие ответницата Д. се е разпоредила с апартамента си от жилищната сграда,но не и с притежаваните ид.части от дворното място

Ищцата Б. е собственик по дарение и наследство на 360/590 кв.м.ид.части от дворното място .Съответно първите двама ответници В. и Т. Д.и /деца на нейния брат Л. Д. / ,поч.2016 г. / са собственици на по 90/590 ид.части кв.м. от мястото .Съответно ***** дете на В. и С. Ж. –В.Ж. е придобило собственост върху апартамент и 4,16/590 кв.м. ид.части от двора , а радителите му имат право на ползване върху имота/вж. приложения нот. акт от 0*.0*.20** г. /Д. М. е собственик на апартамент и 4,16 ид.части от дворното място / с нот. акт от 0*.0*.20** г. / .Ответниците Т.Д. ,Д.М. и В.С. са придобили обекти и ид.части от дворното място,съответно Т.Д. – 4,16 кв.м. ид.ч./ с нот. акт от 2017 г./;Д.М. -4,24 кв.м. ид.части / с нот. акт от 2010 г./;В.С. -4,16 кв.м. ид.части/с нот. акт от 2019 г. / .По 4,16/590 кв.м. ид.части имат и ответниците Н.М.,М.Д.,М.К. ,Н.Т. и В.Л. /дватама заедно/,съответно ***** дете М.Д. /а ***** М.Б. е с право на ползване / е собственик на апартамент в жилищната сграда и 4,16/590 кв.м. ид.части от дворното място ,колкото има в собственост и ответника С.Л. /с което дружеството „Идеалстрой2“ООД се е разпоредила изцяло със собствените си 50/590 кв.м. ид.части от дворното място .

При тази фактическа обстановка и имайки предвид ,че страните не са могли да постигнат споразумение относно реалното разпределение на ползването на дворното място,първоинстанционният съд е определил ползването съобразно вариант първи от предложените от вещото лице по назначената съдебно-техническа експертиза варианти за разпределение ползването ,като е посочил ,че при избора на този вариант има предвид следното :По кадастралната карта процесният имот съставлява ПИ 07079.820.347 ,с площ от 607 кв.м. ,като квотите в документите за собственост са записани въз основа на данни за имота по регулация- УПИ !!-343 в кв.28,урегулиран с площ от 590 кв.м. ,както е бил записан в предходните документи за собственост ..При тези записвания на собствените квоти ,е посочено ,че съобразно тези квоти съсобствениците в имота могат да се разделят основно на три групи- ищцата със собственост от 360/590 кв.м.ид.части – или 61,017 %;първите двама ответници –с със собственост по 90/590 кв.м. ид.части –или 2 х 15,254% и 8,475% за всички останали

ответници /и тъй като квотите им от по 4,16/590 или 4,24/590 кв.м. ид.части са много малки за обособяването на реално ползване от всички поотделно ,е определена от експерта обща квота от 50/590 кв.м. ид.части -обща част за реално ползване /.Имайки предвид и че разпределението може да се осъществи само върху незастроената част от дворното място /застроената включва жилищната сграда от 280 кв.м. и рампата за подход към подземния гараж от 62 кв.м. ,а към застроената част вещото лице е включило и площите на трите тераси на партерния етаж/,то оставащата свободна площ от мястото от 265 кв.м. е разпределена съобразно квотите на страните в имота ,както следва – площта за квотата от 360/590 кв.м. ид.части-162 кв.м. ;площта за квотата от 90/590 ид.части кв.м. – съответно 40 кв.м. и площта за квотата от 50/590 ид.части – 23 кв.м.

При тези съобразявания с правата на страните в имота и като е приспаднал от мястото за разпределение площта от 7 кв.м. –представляваща обособена площадка пред входа на сградата ,която да се остави за общо ползване от всички съсобственици ,в крайна сметка вещото лице е посочило ,че незастроената част от двора,която подлежи на разпределение е от 258 кв.м. и съобразно това площта за реално ползване на групите съсобственици е : за ищцата с 61,017%-158 кв.м. , за първите двама ответници -39 кв.м. и за останалите -22 кв.м. ,с общи части за ползване от всички от 7 кв.м. С подробните обяснения на експерта по вариант първи от предложенията му за разпределение ,става ясно ,,,е за реализиране на разпределението за ползване ищците и първите двама ответници следва да си осигурят самостоятелен вход за достъп до дворното място /какъвто е имало първоначално ,но впоследствие – зазидан ,но при наличие на такъв отвор вещото лице сочи ,че няма да е трудно да бъде възстановен отново /.С избора си на вариант върхи от заключението на техническата експертиза първоинстанционният съд е е ръководил от изискването ползването да отговаря най-пълно на правата на съсобствениците ,на най-целесъобразното ползване на имота ,като е разпределена свободната незастроена площ извън застроената такава .

Решението е правилно.

Във въззивната жалба се навеждат оплаквания за недопустимост на

постанвеното решение – тъй като съдът се бил произнесъл свръхпетитум /ищцата не била отправяла искане за осигуряване на отделен вход /.Освен това ,предложението за изграждане на нов вход било житейски необосновано ,допълнителна пречка се явявало обстоятелството ,че имало технически пречки за изграждането на този нов вход –наличието на тръби ,отвеждащи въздуха от подземния гараж.Допълнителна пречка била,че ако се изгради нов вход частта пред него на улицата ще бъде забранена за паркиране.Съдът не бил отчел и правата на суперфициарните собственици,тъй като собственикът на зумята бил длъжен да търпи ограниченията на правата му на собственост ,произтичащи от правата на тези суперфициарни собственици ,които следва да имат осигурен достъп до такава част от дворното място ,както за поддържането ,така и за задоволяване на обикновените им домакински нужди ,която част се приравнявала на отстоянията ,предвидени в Приложение 1 към чл. 21 от Наредба № 7 за правила и нормативи за услойство на отделни видове територии и устройствени закони.

Възраженията са несъстоятелни и в голямата си част – правно ирелевантни за конкретния спор.

Съгласно чл. 31, ал. 1 ЗС, всеки съсобственик може да си служи с общата вещ съобразно нейното предназначение и по начин да не пречи на другите съсобственици да си служат с нея съобразно правата им. Известно е и от правната доктрина, и от съдебната практика, че разпределението на ползването на съсобствената вещ може да се извърши по два начина - чрез предоставяне на реална част от нея за ползване на всеки съсобственик, при което вещта се ползва едновременно от всички съсобственици, или чрез предоставянето ѝ последователно за ползване на всеки съсобственик за определен период. Въпросът по кой от двата начина следва да се разпредели ползването е обусловен от вида и предназначението на вещта. В съдебната практика се приема, че когато се касае за движима вещ, обикновено по - удобно е да се извърши разпределение на ползването по време, а когато се касае за недвижим имот - чрез предоставяне на реална част на всеки съсобственик. Когато обаче видът, предназначението и конкретните характеристики на недвижимия имот не позволяват да бъде ползван реално от повече съсобственици, а разпределянето на ползването между тях по време се явява неудобно, искът по чл. 32, ал. 2 ЗС подлежи на отхвърляне, защото

съдът не може да предостави имота за ползване на един съсобственик и да лиши от ползване останалите. В тези случаи отношенията между съсобствениците следва да бъдат уредени по друг ред/ чл. 30, ал. 1 ЗС, чл. 31, ал. 2 ЗС, чл. 34 ЗС/.

Искът по чл. 32, ал. 2 ЗС е неоснователен когато е предявен от лице, което не е съсобственик, или когато разпределението на ползването е невъзможно поради вида и характеристиката на съсобствената вещ /Р № 185/03.08.2012 г. по гр. д. № 1380/2010 г. I гр. о./, или невъзможността да се разпредели ползването поради прекалено малката свободна площ и невъзможност да се обособят дялове от нея. / ТР № 67/25.11.1969 г., ОСГК, касаещо разпределение ползването на жилище/. При заключение на вещо лице, когато има техническа възможност за определяне на отделни части за ползване от собствениците на отделните обекти и площ с обслужващо предназначение, обстоятелството, че площта на тази част е малка, не е основание за отхвърляне на иск с правно основание чл. 32, ал. 2 ЗС, /Р № 195/06.10.2014 г. по гр. д. № 2141/2014 г. I гр. о. В случая експертът е категоричен ,че е възможно обособяването на отделни части от незастроеното дворно място между трите групи съсобственици ,включително с обособяване на площ за общо ползване от всички . Затова обжалваното решение не противоречи на материалния закон и на процесуалните правила и липсват основания за обезсилването ,респ. за отмяната му .

На първо място претенцията е с правно основание чл. 32 ал. 2 от ЗС и именно този иск е бил разгледан от съда .Обстоятелството ,че ищцата не била предявила иск за нов вход ,е несъстоятелно ,тъй като съдът е постановил разпределяне на ползването на даден недвижим имот и е избрал вариант за разпределение ,при който за реализирането му ще се наложи изграждане на нов вход.Твърденията за пречки при изграждането на този вход поради наличието на някакви отдушници ,или поради загуба на паркомясто пред входа ,е ирелевантно за спора ,още повече ,че въпросните отдушници не се намират на терена ,а на някакво място по сградата . Между другото по отношение възражението за загубата на едно паркомясто на улицата ,ако се изгради новия вход ,следва да се посочи ,че от една страна липсват доказателства за допуснато със специален проект към строителството на сградата на подобно паркомясто ,а от друга страна няма

спор ,че съдебната практика е категорична ,че т.нар.“паркомясто „не е регламентирано като вещно-правен обект .В този смисъл ето какво е посочено в р.№ 46/07.03.2018 г. по гр.0. № 2489/2017 г. на ВКС ,четв.г.о.:“Съдът приема, че паркинг, изграден върху покривна плоча на подземни гаражи с определена площ, местонахождение и граници, но без оградни стени и покрив, не представлява самостоятелен обект на правото на собственост. Такъв самостоятелен обект могат да бъдат паркинг – гаражите в сгради в режим на етажна собственост, когато са част от постройката и са обособени с инвестиционния проект (срв. решение № 199/ 10.08.2015 г. по гр.д.№ 5955/ 2014 г., IV г.о.). Това разрешение важи и преди приемането на действащата нормативна уредба по чл.37 ал.4 ЗУТ, но нито преди, нито след промените в тази уредба, направени ДВ бр.86/ 2012 г. и бр. 101/ 2015 г., законът допуска изграждането на открит паркинг като самостоятелен обект на собственост в дворното място или върху друга обща част на сградата. Съгласно чл.43 ал.1 ЗУТ, за новите сгради необходимите места за паркиране се осигуряват задължително в границите на У., в който е построена сградата, но тези места, дори да са наименувани „паркинг“, не са самостоятелен обект на собственост (освен цитираното по горе решение, същото е прието в решение № 171/ 08.08.2014 г. по гр.д.№ 4175/ 2013 г., IV г. о. и решение № 189/ 06.01.2015 г. по гр.д.№ 2640/ 2014 г., I г.о.).“.

В случая ищцата притежава повече от половината от собствеността върху дворното място и няма пречка да поиска разпределяне ползването на незастроената му част ,още повече ,че от позицията на ответниците по делото става ясно ,че между съсобствениците действително съществуват спорове относно ползването на мястото .Твърденията ,че при възприетия от районния съд вариант за разпределение не били зачетени правата на суперфициарните собственици ,са невярни и неоснователни .Видно от заключението на вещното лице по техническата експертиза ,както и във възприетия от съда вариант ,за лицата ,притежаващи само апартаменти в сградата ,без право на собственост върху дворното място , изрично е определен дял за общо ползване .В тази връзка неоснователно се цитира Приложение 1 към чл. 21 от Наредба № 7 за правила и нормативи за устройство на отделни видове територии и устройствени зони ,доколкото въпросната Наредба има предвид други хипотези ,които не касаят настоящия спор .В чл. 64 от ЗС точно и ограничено са определени правата на суперфициарните собственици .Действително, съгласно чл. 64 ЗС собственикът на постройка, респ. самостоятелен обект в нея /каквито притежават ответниците на основание покупко-продажба на отделни обекти в построената сграда/, може да се ползва от земята само доколкото това е необходимо за използване на

постройката /респ. отделните обекти в нея/ по предназначение, а собственикът на земята е длъжен да му осигури тази възможност и да търпи горното ограничение на своето право, като се въздържа от действия, които препятстват това право на суперфициара. Ползването на притежаваните от ответниците обекти в сградата по предназначението им действително включва и достъп до външните стени на сградата като общи части с оглед необходимостта от извършване на ремонти, събиране на паднали предмети и др., но целта на закона при разделна собственост на земята и постройките върху нея е да се защити и възможността за ползване на земята от нейния собственик. Ползването ѝ от суперфициарния собственик не може да бъде неограничено, безпределно, а следва да се простира единствено в рамките на необходимото ограничаване на правото на собственика на земята да я използва. Затова законът определя, че ползването на чуждия имот е допустимо в обема на необходимото за ползването на сградата пространство, което се осъществява по предвидения в чл. 22, ал. 7 ЗУТ ред за определяне на прилежащите площи. В този смисъл е постановеното по чл. 290 ГПК решение № 538 от 9.07.2010 г. по гр. д. № 519/2009 г. на ВКС, IV г. о., представляващо задължителна за въззивната инстанция практика. Установените факти в настоящето производство ,доколкото ищцата е собственик на повече от половината от дворното място, в което е построена сградата, водят до извода ,че с изграждане на входа /който е съществувал и впоследствие е бил зазидан/ няма да се създадет пречки на ответниците като етажни собственици и суперфициари да ползват собствените си обекти, вкл. общите части на сградата, тъй като по никакъв начин не засяга същите, още по-малко неоснователно. Правото им по чл. 64 ЗС не може да се противопостави във всички случаи на правото на собственика на дворното място да упражни своето вещно право, включително и с поставянето на вход с цел осигуряване на достъп до дворното място за ищцата и първите двама ответници ,тъй като към настоящия момент това е невъзможно . Това ограничение, свързано с грижата за съхранение на имота от неговия собственик и възможността да бъде ползван този имот от собствениците му , същите са длъжни да търпят доколкото тяхното право да се ползват от дворното място само доколкото това е необходимо за използване на техните обекти в сградата съобразно предназначението им . Ползването на същите по предназначение не изисква в никакъв случай дворното място да остане недостъпно , което би било

нарушение на правото на неговия собственик .

Ето защо решението на първостепенния съд следва да бъде потвърдено ,поради което Бургаският окръжен съд

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА решение № 260496/19.03.2021
г.постановено по гр.д. № 5187/2019 г. по описа на Бургаския районен съд .

РЕШЕНИЕТО не подлежи на обжалване.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____