

РЕШЕНИЕ

№ 114

гр. Шумен, 19.05.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – ШУМЕН, СЪСТАВ II, в публично заседание на деветнадесети април през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Азадухи Ов. Карагьозян

Членове: Константин Г. Моллов
Теодора Енч. Димитрова

при участието на секретаря Татяна Св. Тодорова
като разгледа докладваното от Теодора Енч. Димитрова Въззивно гражданско дело № 20223600500094 по описа за 2022 година

Производство по чл.258 и сл. от ГПК.

Предмет на разглеждане са, депозиран от К. П. К. от гр. Шумен, действащ чрез пълномощника адв. Д. С. от ШАК, въззивна жалба срещу решение № 260396/05.11.2021 г. по гр.д. № 1014/2020 г. по описа на ШРС и въззивна частна жалба срещу определение № 260014/28.01.2022 г. по гр.д. № 1014/2020 г. на ШРС, за допълване на посоченото по-горе решение в частта за разноските.

Във въззивната си жалба жалбоподателят навежда доводи за неправилност на обжалваното решение, с оглед на които моли въззивният съд да го отмени изцяло и постанови друго, с което да уважи предявеният от него иск с правно основание чл.108 от ЗС и му присъди извършените по делото разноски.

Въззиваемата Д. ЕФТ. Б., действаща чрез пълномощника адв. И. Т. от ШАК е депозирала отговор в срок, в който оспорва жалбата като неоснователна и моли за оставянето ѝ без уважение, както и за присъждане на извършените по делото разноски.

Въззиваемата М. П. ХР., действаща чрез пълномощника адв. С. Г. от ШАК е депозирала отговор в срок, в който оспорва жалбата като неоснователна и моли за оставянето ѝ без уважение, както и за присъждане на извършените разноски.

Във въззивната си частна жалба жалбоподателят навежда доводи за недопустимост,

незаконосъобразност и неправилност на обжалваното определение, с оглед на което моли въззивният съд да го отмени и му присъди направените във връзка с производството разноски.

Въззиваемата Д. ЕФТ. Б., действаща чрез пълномощника адв. И. Т. от ШАК е депозирала отговор в срок, в който оспорва частната жалба като неоснователна и моли за оставянето ѝ без уважение, както и за присъждане на извършените във връзка с производството деловодни разноски.

Въззиваемата М. П. ХР., действаща чрез пълномощника адв. С. Г. от ШАК е депозирала отговор в срок, в който оспорва частната жалба като изцяло неоснователна.

Въззивните жалби са подадени в срок, от надлежно легитимирано лице, срещу подлежащ на обжалване съдебен акт, редовни и допустими.

Разгледани по същество, същите са неоснователни, поради следното: Гр.д. № 1014/2020 г. по описа на ШРС е образувано по искова молба на жалбоподателя срещу въззиваемите, в която ищецът е навел твърдения, че по силата на нотариален акт за прехвърляне на недвижим имот срещу задължение за издръжка и гледане №1993 г. , вх. Рег. № 2876/27.08.1993 г. на ШРС се легитимира като собственик на жилище, разположено на втори етаж от двуетажна жилищна сграда, представляващо самостоятелен обект с идентификатор № 83510.674.305.1.2 в сграда с идентификатор № 83510.674.305.1 , построена в ПИ с идентификатор № 83510.674.305

по КК и КР на гр. Шумен, с адрес: гр. Шумен, ул. № 58 и съответните идеални части от дворното място, който имот му е бил прехвърлен от баба му и дядо му М.А.В. и К.Б.В.. Прехвърлителите са придобили описания имот в СИО по силата на право на строеж на втори етаж от двуетажна жилищна сграда, при условията на чл.38 от ЗС, учредено с н.а. №/1961 г. на КРС и съгласно одобрен архитектурен проект. Съобразно одобрен архитектурен проект от 15.02.1962 г. и разрешение за строеж № 224/04.06.1962 г., сградата е била построена като двуетажна сграда с избени помещения. Избеният – приземен етаж на сградата е разположен под първи жилищен етаж и е полувкопан в земята на ниво 1.30 – 1.40 м. под земното ниво. Съобразно строителните книжа и одобрения архитектурен проект целият избен етаж е бил изграден в режим на етажна собственост по чл.38 от ЗС, като в него са били разположени няколко избени / складови / помещения, чието предназначение никога не е било променяно. Въпреки това, още първите собственици на сградата – неговите баба и дядо и собственика на първи етаж Т.А.М. фактически са си поделили избените помещения в приземния етаж, като с отделни входи били обособени две отделни части, представляващи самостоятелни помещения, съответно прилежащи и ползвани от собствениците на всеки от двата жилищни етажа в сградата. Така разположените в приземния етаж помещения са били фактически обособени като отделни обекти в сградата, прилежащи части към всяко жилище. Като собственик на втори жилищен етаж ищецът извършил със собствени средства и труд подобрения и преустройства в две от помещенията в прилежащото му западно приземно помещение от избения етаж, като ги преоборудвал и отремонтирал с намерение да ги ползва като техническа работилница за творческа дейност и

модно ателие за жената, с която съжителства. Направил нормална баня-тоалетна, кухненски кът – столова за хранене и отдиш, годни за временно обитаване. Понастоящем въпросното приземно помещение съставлявало обект в сграда с площ от 40 кв.м., състоящо се от коридор, две стаи, кухня-столова, сервизно помещение – баня с тоалетна, разположено в западната част на приземния етаж от двуетажна жилищна сграда с идентификатор 83510.674.305.1, построена в ПИ с идентификатор № 83510.674.305 по КККР на гр. Шумен, с административен адрес: гр. Шумен, ул. № 58, при граници и съдени: от горе – първи ж. ет., отдолу – земя, от север – ул., от запад – двор, от юг – двор, от изток – приземно помещение, обект в сграда, в източната част на приземния етаж. След смъртта на баща му на 19.10.2011 г. приел майка си – ответницата Д. ЕФТ. Б. да живее в частта му от приземния етаж. В началото на 2018 г. бил уведомен за инициирана процедура по ЗКИР за нанасяне като нов самостоятелен обект на прилежащата към собствения му жилищен етаж обособена самостоятелна западна част от приземния избен етаж. Тогава разбрал, че майка му и сестра му – ответницата М. П. ХР. се опитват да претендират права на собственост върху тази прилежаща към имота му част. Със съдебно решение № 4112/13.04.2020 г. на ВАС по КАД № 1784/2019 г. била отменена, издадената по заявление на първата ответница заповед № 18-1425/16.02.2018 г. на началника на СГКК – Шумен, с която се предвиждало нанасяне в КККР на гр. Шумен на обособената избена част към неговия имот като нов самостоятелен обект, с предназначение „ жилище „, със самостоятелен идентификационен номер. В хода на административното производство ответниците се позовавали на документи по повод водено между баща му и неговата сестра дело за делба на процесния имот без наличие на документ за собственост и докато той е бил собственик, като делото е приключило със спогодба между страните, без да има вписан в ИР документ с вещно правно действие. Ответниците отказвали да му предоставят ключ и достъп към процесното приземно помещение като същевременно натрупвали големи сметки за консумирана вода и ел. енергия, които черпели през неговите измервателни, с което препятствали правото му на ползване върху тази част от имота му. Позицията на изложението, ищецът е поискал от съда да признае за установено, че е собственик на, прилежащото към собственото му жилище с идентификатор № 83510.674.305.1.2 по КККР на гр. Шумен, находящо се на адрес: гр. Шумен, ул. № 58, в сграда с идентификатор № 83510.674.305.1, разположена в ПИ с идентификатор № 83510.674.305: западно приземно помещение – обект в сграда с площ от 40 кв.м., състоящо се от коридор, две помещения /стаи/, кухня-столова, сервизно помещение – баня с тоалетна, разположено в западната част на приземния етаж от двуетажна жилищна сграда с идентификатор 83510.674.305.1, построена в ПИ с идентификатор № 83510.674.305 по КККР на гр. Шумен, с административен адрес: гр. Шумен, ул. № 58, при граници и съседи: от горе – първи ж. ет., отдолу – земя, от север – ул., от запад – двор, от юг – двор, от изток – приземно помещение, обект в сграда, в източната част на приземния етаж и осъди ответниците да му предадат владението върху процесната част от имота му.

В срока по чл.131 от ГПК ответницата Д. ЕФТ. Б. е оспорила предявения иск като неоснователен, излагайки твърдения, че още с изграждането на сградата спорният имот е

изграден като самостоятелен обект, който е бил ползван за обитаване и, видно от издаденото й от Община – Шумен удостоверение изх. № УТ-57-009/28.05.20018 г. представлява търпим строеж съгласно чл.127 от ЗУТ. Ползването на този самостоятелен обект е било осъществявано в продължение на повече от 30 години от нея и съпруга ѝ до смъртта му през 2011 г., поради което те са придобили правото на собственост върху него по давност. Когато съпругът ѝ починал, само единствено тя продължила да ползва и стопанисва имота, във връзка с което предявява възражение за собственост върху него по давност. Ищецът не е бил лишаван от правото да ползва част от имота, не се е грижил само той за имота, нито е предявявал никакви претенции към целия имот. Въпросният самостоятелен обект не е описан в н.а. от 1993 г., с който ищецът се легитимира като собственик и не е бил предмет на сключената сделка. Но, дори да се приеме, че същият е придобил собственост върху имота, то той е изгубил това си право.

В срока по чл.131 от ГПК ответницата М. П. ХР. е оспорила иска като неоснователен излагайки твърдения, че още с изграждането на сградата спорният имот е изграден като самостоятелен обект и е бил ползван за обитаване от дядо ѝ и баба ѝ К. и М.В. от 1962 г. до 1995 г.. След като прехвърлили втори жилищен етаж от сградата на ищеца, те запазили до смъртта си собствеността, владението и ползването на самостоятелния обект в сутеренния етаж. Обектът бил предмет на наемни правоотношения, като брат ѝ никога не е бил наемодател. След смъртта на К. и М.В., баща ѝ П.К.Б. получил този обект по наследство като техен наследник. След като П.Б. заплатил на сестра си А.К.Ж.а за нейната половина от обекта, който е бил предмет на делба между тях, той и Д. ЕФТ. Б. придобили собствеността върху него и го ползвали като свое собствено жилище от 1995 г. до смъртта му през 2011 г., необезпокоявани от никого, включая и от брат ѝ, като всички знаели, че това жилище е тяхно. Обектът има самостоятелен електромер като отчитането на тока винаги е ставало отделно. Поради горното, оспорва твърдението на ищеца, че обектът не е самостоятелен. Още повече, че, видно от удостоверение изх. № УТ-57-009/28.05.20018 г., същият представлява търпим строеж съгласно чл.127 от ЗУТ. Към 2011 г. имотът е бил придобит по давност от родителите ѝ. След като баща ѝ починал, майка ѝ продължила да ползва и стопанисва имота, като след смъртта на баща ѝ, майка ѝ е собственик на 4/6 ид.ч. от него, а тя на 1/6 ид.ч.. Въпросният самостоятелен обект не е описан в н.а. от 1993 г., с който ищецът се легитимира като собственик и не е бил предмет на сключената сделка. Ето защо, ищецът не е станал собственик на обекта нито на основание прехвърлителна сделка, нито на основание давност. Същият не е бил лишаван от правото да ползва част от имота, не се е грижил само той за имота, нито е предявявал никакви претенции към целия имот. Но, дори да се допусне, че ищецът е бил собственик на целия имот, то той е загубил това си право.

Първоинстанционният съд е приел, че е сезиран с иск с правно основание чл.108 от ЗС, като с решението си е отхвърлил предявената от К. П. К. срещу Д. ЕФТ. Б. и М. П. ХР. искова молба с посочено правно основание чл.108 от ЗС, с която се иска да бъде установено, че ищецът е собственик на прилежащото към собственото му жилище с идентификатор № 83510.674.305.1.2 по КKKP на гр. Шумен, находящо се на адрес: гр. Шумен, ул. № 58, в

сграда с идентификатор № 83510.674.305.1, разположена в ПИ с идентификатор № 83510.674.305: обособено западно приземно помещение – обект в сграда с площ от 44.24 кв.м., състоящо се от коридор, две помещения / стаи / , кухня-столова, сервизно помещение – баня с тоалетна, разположено в западната част на приземния етаж от двуетажна жилищна сграда с идентификатор 83510.674.305.1, построена в ПИ с идентификатор № 83510.674.305 по КККР на гр. Шумен, с административен адрес: гр. Шумен, ул. № 58, при граници и съседни: от горе – първи ж. ет., отдолу – земя, от север – ул., от запад – двор, от юг – двор, от изток – приземно помещение, обект в сграда, в източната част на приземния етаж, както и да бъдат осъдени ответниците Д. ЕФТ. Б. и М. П. ХР. да му предадат владението на посочения имот.

Решението се обжалва изцяло от ищеца.

С молба от 29.11.2021 г. ответницата М. П. ХР. е поискала първоинстанционният съд да допълни постановеното от него решение в частта за разноските, като ѝ присъди такива, съгласно представения списък по чл.80 от ГПК.

В срока за отговор, насрещната страна е изразила становище за неоснователност на молбата.

С определение № 260014/28.01.2022 г. съдът е допълнил решение № 260396/05.11.2021 г. в частта му относно разноските, като е осъдил К. П. К. да заплати на Д. ЕФТ. Б. и М. П. ХР. деловодни разноски в размер на по 380.00 лева.

Определението се обжалва изцяло от ищеца.

При извършена проверка по реда на чл.269 от ГПК, съдът намери, че обжалваното решение е валидно и допустимо.

По същество, от изявленията на страните и събраните по делото писмени и гласни доказателства, преценени поотделно и в съвкупност, се установи следното: Ищецът е син на ответницата Д. ЕФТ. Б. и брат на ответницата М. П. ХР. като тримата са наследници по закон на П.К.Б. починал на 19.10.2011 г., който е съпруг на първата ответница и баща на ищеца и втората ответница. Негови родители са М.А.В., починала на 18.03.1995 г. и К.Б.В., починал на 17.08.1995 г.. С н.а за учредяване право на строеж – суперфиция по ЗРПВПВННИ №1961 г. на ШРС, в качеството му на съсобственик на дворно място – парцел X-202 в кв.418 по плана на гр. Коларовград / сега гр. Шумен /, с площ от 532 кв.м., в полза на К.Б.В. е било отстъпено от другия съсобственик на имота правото да застрои втори жилищен етаж в западното строително петно на парцела при условията на чл.38 от ЗС, съгласно одобрен архитектурен проект.

От приложените по първоинстанционното дело строителни книжа и удостоверение от Община - Шумен се установява, че предоставеното на общия наследодател на страните К.Б.В. право на строеж е било реализирано съгласно одобрен на 15.02.1962 г. архитектурен проект и разрешение за строеж № 224/04.05.1962 г., като в парцела е била изградена двуетажна жилищна сграда на уличната регулация, всеки от етажите на която се ползва самостоятелно и се състои от 2 стаи, хол, дневна и кухненска ниша, килер и баня клозет.

Под цялата сграда е била разположена изба, като, съгласно одобрения архитектурен проект, избеният етаж е бил с прозорци на северната, южната, източната и западната фасада от сградата. Между страните не се спори, че правото на строеж е придобито и реализирано през време на брака между К.Б.В. и М.А.В..

С н.а. за прехвърляне на недвижим имот срещу задължение за издръжка и гледане № 1.....20.08.1993 г. на ШРС К.Б.В. и М.А.В. са прехвърлили на ищеца втори жилищен етаж от двуетажна жилищна сграда, състоящ се от кухня, всекидневна, хол, спалня, коридор, баня-тоалетна и тераса със застроена площ от 90 кв.м., както и 1/2 ид.ч. от дворното място, цялото от 532 кв.м., представляващо парцел XI-7125 в кв. 408 по плана на гр. Шумен, като изрично е било уговорено, че прехвърлителите си запазват правото на владение, обитаване и ползване на имота докато са живи.

С влязло в законна сила решение по гр.д. № 1250/1996 г. по описа на ШРС между П.К.Б. и А. К.а Желева е била допусната съдебна делба на сутерен етаж, състоящ се от две стаи, коридор, баня, тоалетна и кухня от жилищна сграда, построена в северозападната част на парцел XI-7129, кв. 418 по плана на гр.Шумен, ул. № 58б, при граници на етажа: от север – ул., от запад – двор, от юг – двор, от изток – сутерен на В.Н.В. при квоти по 1/2 ид.ч. за всеки от двамата. С решение № 907/23.02.1999 г. по гр.д. № 1250/1996 г. имотът е бил изнесен на публична продан. Решението е било обжалвано, като е било образувано в гр.д. № 357/1999 г. по описа на ШОС. С протоколно определение от 01.07.1999 г. делото е било изнесено за решаване. На 14.07.1999 г. страните са депозирали съдебна спогодба, приложена на л.67 от първоинстанционното дело, която е била одобрена от съда с определение в закрито заседание от същата дата. Видно от спогодбата, допуснатият до делба имот е бил поставен в дял на П.К.Б. който се е задължил да заплати на А. К.а Б. стойността на нейната 1/2 ид.ч. от същия, в размер на 3 150.00 лева.

Със заповед № 18-1425/16.02.2018 г. на началника на СГКК – Шумен е било одобрено изменение на КККР на гр. Шумен, състоящо се в нанасяне на самостоятелен обект в сграда с идентификатор 83510.674.305.1.3, площ по документи 44.24 кв.м., собственост на П.К.Б. и промяна на границите на

съществуващи обекти в КККР, касаеща спорния обект. Заповедта е била обжалвана от ищеца, като с решение № 142/19.12.2018 г. на АС – Шумен по адм.д. № 100/2018 г. жалбата му е била оставена без уважение. Решението е било обжалвано, като с решение № 4112/13.04.2020 г. по адм.д. № 1784/2019 г. на ВАС същото, както и заповед № 18-1425/16.02.2018 г. на началника на СГКК са били изцяло отменени.

От приложените по делото скици, схеми и удостоверения се установява, че по сега действащите КК и КР на гр. Шумен парцел XI-7129 в кв. 48 по плана на гр. Шумен е идентичен с парцел X-202 в кв. 418 по плана на гр. Коларовград / сега гр. Шумен /, като по сега действащите КК и КР на гр. Шумен представлява ПИ с идентификатор № 83510.674.305, с построена в него двуетажна жилищна сграда с идентификатор № 83510.674.305.1, включваща

самостоятелни обекти с идентификатори № 83510.674.305.1.1 – за първи жилищен етаж и № 83510.674.305.1.2 – за втори жилищен етаж, с административен адрес: гр. Шумен, ул. № 58. Сградата представлява законен строеж по смисъла на пар.21 от ЗР на ЗУТ и може да се ползва по предназначение. Направеното преустройство на складови помещения в избения етаж отговаря на изискванията за търпим строеж по смисъла на пар.127 от ЗУТ.

От заключението на вещото лице по допуснатата СТЕ, възприето като обективно и компетентно дадено и неоспорено от страните, се установява, че за приземния етаж на посочената жилищна сграда се влиза през външна входна врата за сградата, след която, в общата стълбищна клетка има врата за приземния етаж. Процесният обект се състои от четири помещения, разположени в западната част на приземния етаж. По стълби се достига до коридор, от който има достъп до стая в ляво, санитарен възел и кухня в дясно и стая направо. Светлата височина на помещенията е 2.10 м. и те се ползват като дневна – спалня, кухня, стая и санитарно помещение, свързани с коридор. Границите на обекта са: от изток – изби на собственици на първи ж. ет.; от юг – гараж, от запад – двор, от север – ул., отдолу – земя, отгоре – първи ж. ет. и стълбищна клетка. Площта на обекта е 44.42 кв.м.. Съгласно одобрения проект от 1962 г., предназначението на всички помещения в сутеренния етаж на сградата е изби, обслужващи самостоятелните обекти на първи и втори етаж от сградата. За избения етаж няма приложени документи за смяна на предназначението. На северната фасада на жилищната сграда има само един електромер, монтиран в метален шкаф. На тротоара има тротоарен спирателен кран за хранване на имота. В санитарното помещение на обекта в сутерена има водомер. Измервателните уреди отчитат консумацията на ток и вода за приземния и втория етаж. Въз основа на изложено експертът дава заключение, че спорният обект представлява обособена част от сградата със самостоятелно функционално предназначение и отговаря на изискванията за самостоятелен обект по смисъла на ЗУТ и ЗКИР. На зададени му въпроси, същият отговаря, че поради липса на изискуемата височина предназначението на обекта може да бъде променено за ателие, но не и за жилище, за каквото се ползва. Съществуващата врата между източната част от избените помещения, ползвана от собствениците на първи жилищен етаж и западната част, предмет на настоящия спор е била зазидана и към момента на огледа двете части ги дели масивна стена.

По делото са разпитани петима свидетели - Т.А.П. Ц.П.И., Д.Г.А., И.П.А. и А.К.Ж.а / леля на ищеца и ответницата М.Х. / въз основа на които, преценени поотделно и в съвкупност и при съобразяване евентуалната заинтересованост на втората свидетелка от изхода на спора, предвид факта, че съжителства на семейни начала с ищеца, съдът приема за установено, че ползването на помещенията в приземния етаж на сградата е било разпределено между собствениците на първи и втори етаж, които са били в роднинска връзка още при построяването ѝ, като източната част от сутерена е била ползвана от собствениците на първи ж.ет., а западната половина – от собствениците на втори ж.ет.. Тъй като за всеки от етажите е имало самостоятелен вход с достъп до избените помещения, собствениците разделили с масивна стена сутеренния етаж на две части, като източната останала с вход през входа за първи жилищен етаж, а западната – с вход през входа за втори

жилищен етаж. Първоначално на втория етаж живеели праводателите на страните К. и М.В., заедно с децата им П. и А., а впоследствие В. и семейството на сина им П. – съпругата му Д. и двете им деца К. и М. Когато възрастта им напреднала, В. заживели в приземния етаж, където били обособени две стаи и имало тоалетна и го обитавали до смъртта си. Втория етаж продължил да се ползва от сина им П. и семейството му. През 1993 г. В. прехвърлили втория етаж на ищеца, като продължили да живеят в сутерена. След тяхната смърт същият се ползвал за живеене от сина им П. и снаха им Д. Божилови, които през лятото преимуществено живеели в имот в с. Мараш. Бил отдаван и под наем на трети лица. След смъртта на П.Б., приземния етаж се обитавал само от Д.Б., която го ползва и понастоящем. Ключ от него и достъп имали и дъщеря ѝ М.и нейните съпруг и син. До 2006 г. ищецът живеел в жилище, собственост на жената, с която съжителства и в момента. През 2011 г. същият започнал ремонт на втори жилищен етаж, където се нанесъл заедно със семейството си през 2014 г.. През 2011 г. извършил и преустройство в сутеренния етаж. По отношение наличието на самостоятелни електромер и водомер за сутеренния етаж, показанията са противоречиви, с оглед на което съдът приема посоченото в заключението по СТЕ, според което измервателните уреди в имота отчитат общо консумацията на ток и вода за приземния и втория етаж.

При така установените факти, съдът достига до следните изводи от правна страна:

За успешно провиждане на защитата си при иск по чл.108 от ЗС ищецът следва да установи, при условията на пълно и главно доказване, че е носител на претендираното право на собственост върху вещта и, че същата се държи без правно основание от ответника. От своя страна, ответникът следва да установи в своя полза наличието на правно основание да държи вещта.

В конкретната хипотеза ищецът твърди, че е носител на право на собственост върху самостоятелен обект, намиращ се в приземния, сутеренен етаж на жилищна сграда в режим на ЕС, по силата на алеаторен договор за прехвърляне на недвижим имот срещу задължение за издръжка и гледане. Видно от съдържанието на договора, на ищеца е било прехвърлено правото на собственост върху втори жилищен етаж от двуетажната жилищна сграда в режим на ЕС и 1/2 ид.ч. от дворното място върху която е построена сградата, като липсва клауза, с която му е било прехвърлено и право на собственост върху целия или част от приземния етаж на същата сградата. Предвид това и нормата на чл.98 от ЗС, съгласно която принадлежността следва главната вещ, ако не е постановено или уговорено друго, следва да се отговори на въпроса дали процесният обект представлява принадлежност към собствения на ищеца жилищен етаж, в който случай, дори да не е посочен изрично в нотариалния акт, по правилото на чл.98 от ГПК, прехвърлителната сделка по алеаторния договор би породила вещно правен ефект и по отношение на него, или не е принадлежност към имота на ищеца.

В тази връзка, съдът съобрази следното:

Съгласно чл. 37 от ЗС, етажи или части от етажи, заедно с придадените към тях помещения в тавана или зимника, могат да принадлежат на отделни собственици -

държавата, общини и други юридически или физически лица.

Съгласно чл.38 от ЗС, при сгради, в които етажи или части от етажи принадлежат на различни собственици, общи на всички собственици са земята, върху която е построена сградата, дворот, основите, външните стени, вътрешните разделителни стени между отделните части, вътрешните носещи стени, колоните, трегерите, плочите, гредоредите, стълбите, площадките, покривите, стените между таванските и избените помещения на отделните собственици, комините, външните входни врати на сградата и вратите към общи тавански и избени помещения, главните линии на всички видове инсталации и централните им уредби, асансьорите, водосточните тръби, жилището на портиера и всичко друго, което по естеството си или по предназначение служи за общо ползване. Може да се уговори, частите на сградата, които обслужват само някои от отделно притежаваните етажи или части от етажи, да бъдат общи само на лицата, чиито помещения обслужват. Общите части не може да се делят.

Съгласно чл.39, ал.1 от ЗС, съсобствениците могат да си поделят общата сграда по етажи или части от етажи.

Съгласно чл.40 от ЗС, дяловете на отделните собственици в общите части са съразмерни на съотношението между стойностите на отделните помещения, които те притежават, изчислени при учредяването на етажната собственост. По-късни изменения в отделните помещения не се отразяват върху размера на дяловете. Когато собственикът на етаж или част от етаж прехвърли отделна част от своя имот на друго лице, частта на приобретателя и на отчуждителя в общите части на сградата се определя от съотношението между стойностите на прехвърлената и запазената част по време на прехвърлянето.

В практиката на ВКС се застъпва становището, че правото на собственост възниква върху отделни вещи, обособени от правото като обекти на собственост (недвижими имоти - в съответните устройствени и строителни правила и норми). Съгласно § 5, т. 39 от ДР на ЗУТ "обект" е самостоятелен строеж или реална част от строеж с определено наименование, местоположение, самостоятелно функционално предназначение и идентификатор по ЗКИР, като тази норма с оглед тълкувателния ѝ характер се отнася и за вече построените сгради. От гледна точка обектите на правото на собственост § 1, т. 1 от ДР на ЗКИР определя "самостоятелния обект в сграда или в съоръжение на техническата инфраструктура" като обособена част от тази сграда или съоръжение, която е обект на собственост и има самостоятелно функционално предназначение. При тълкуване на посочените разпоредби във връзка с чл. 39 ЗС се извеждат част от основните характеристики на "самостоятелния обект" на правото на собственост - обособеността от останалите съседни обособени обекти на собственост и функционалното му предназначение, възможността да се използва самостоятелно, а не като принадлежност към друг съседен имот, който обслужва. Дали един обект е самостоятелен обаче не може да се определи само въз основа на тези конкретни, предварително зададени белези и характеристики, като изводът за статута му зависи и от другите, установени по делото обстоятелства, които следва да се изследват във връзка с особеностите на конкретния случай, и с оглед фактическите и юридически критерии за

определяне характера и предназначението на обекта. Функционалното предназначение на имота във връзка с преценката за самостоятелния му характер не се определя от посоченото в кадастралната карта, то подлежи на установяване. Одобрените по реда на ЗКИР кадастрални карти и кадастрални регистри имат декларативно действие; от тях не произтичат промени във вещноправния статут на имотите; за отразените данни за имотите в кадастралната карта законодателят създава в чл.2, ал.5 от ЗКИР оборима презумпция за вярност, но неправилното отразяване на правото на собственост не води до поражение, изменение или погасяване на това право. С оглед на това за определяне на обектите на вещни права и техните носители от решаващо значение са легитимиращите тези права документи, а не отразените в кадастралната карта и регистри записи. Когато недвижимата вещ е сграда, самостоятелно може да се придобива само такава част от нея, която по силата на архитектурен /инвестиционен/ проект, одобрен съгласно действащите строителни правила и норми, е обособена като самостоятелен имот /жилище, ателие или др. подобни/. Съответно и владението върху реална част от сграда може да доведе до придобиване по давност на тази реална част, само ако владяната реална част и останалата част от сградата са били разделени на два или повече обекта /жилища, ателиета и др. подобни/ с одобрен архитектурен /инвестиционен/ проект, отговарящ на действащите строителни правила и норми. Доколкото складовите обекти са принадлежност към жилищните обекти, като такива съгласно разпоредбата на 98 ЗС следват главната вещ /решение № 172/12.10.2015 г. по гр. д. № 1167/2015 г. на ВКС, I г. о./. Законът е предвидил различни хипотези на правото на собственост в зависимост от обектите и тяхното деление по видове по различни критерии, но във всички случаи обектът трябва да бъде обособен като самостоятелен, т. е. да е отграничен от другите такива. Без вещта да съществува като самостоятелен обект на право на собственост не може да съществува и вещно право на собственост върху нея. Обемът на отстъпеното право на строеж се определя от съдържанието на договора или на административния акт, с които е учредено. Изграденото в повече от учредения обем на право на строеж е собственост или на собственика на земята, или на притежателя на правото на строеж, с оглед на това дали то представлява самостоятелен обект на собственост или не. Когато изграденото в повече е самостоятелен обект, то става собственост на собственика на земята по приращение на основание чл. 92 от ЗС, а когато не е самостоятелен обект, съдът следва да установи неговият правен статут с оглед възможността да бъде придобит от притежателя на правото на строеж на основание чл.97 и чл.98 от ЗС. Съгласно разпоредбите на чл.37 и чл.98 ЗС, избените помещения, предназначени да служат като складови помещения към жилищните обекти в сградата, представляват принадлежност към жилищните обекти и следват собствеността на главната вещ, тъй като към всяко жилище следва да бъде придадено поне едно складово помещение. Невъзможно е собственикът на жилищния обект да се разпорежи с него и да запази собствеността си върху единственото принадлежащо към жилището складово помещение. По изключение складово помещение може да се придобие по давност отделно от обекта, към който принадлежи, само от лице, което притежава друг самостоятелен обект в същата сграда и то само ако към обекта /жилище, ателие и др./, към който принадлежи това складово помещение, по архитектурния

проект на сградата принадлежи и друго складово помещение, като този извод в практиката на ВКС се обосновава със съществуващите законови изисквания към всяко жилище да има и складово помещение /чл.40, ал.1 от Закона за устройство на територията и чл.110, ал.1 от Наредба № 7 от 22.12.2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони, като и следните разпоредби от отменени наредби: чл. 36, ал. 2 и чл. 40 от Наредба № 5 от 1977 г. за правила и норми по териториално и селищно устройство, чл. 83, ал. 1 от Наредба № 5 от 17.05.1995 г. за правила и норми по териториално и селищно устройство, чл. 131 от Наредба № 5 от 21.05.2001 г. за правила и нормативи за устройство на територията/.

В конкретния случай, се установи, че приземния етаж на жилищната сграда е бил предвиден по архитектурен проект за изби, но още с въвеждане на постройката в експлоатация, собствениците на първи и втори жилищен етаж са си поделили ползването върху него, като собствениците на втори етаж са пригодили тяхната част за живеене. Изложеното налага извод, че по съгласие на съсобствениците предназначението на сутеренния етаж е било променено от обща част по смисъла на чл.38 от ЗС в индивидуално обособени обекти, придадени към всеки от обектите на индивидуална собственост в сградата и обслужващи само тях. Сградата е била построена при действието на ЗПИНМ, като за процесния обект в надземния етаж няма издадено удостоверение за търпим строеж, няма смяна на предназначението, няма одобрен инвестиционен проект и същият не е отразен като самостоятелен обект в КККР на гр. Шумен. Обектът представлява обособена част от сградата със самостоятелно функционално предназначение и отговаря на изискванията за самостоятелен обект по смисъла на ЗУТ и ЗКИР. Може да се ползва като ателие, но не и като жилище, поради недостатъчна светла част съобразно изискванията на ЗУТ.

Ищецът е придобил право на собственост при действието на ЗТСУ /отм. /, в чл.62 от който се съдържа разпоредба, идентична с разпоредбата на чл.202 от сега действащия ЗУТ, въвеждаща изискването правни сделки за прехвърляне на реално определени части от сгради да се извършват само ако обособените дялове или части отговарят на одобрени за това инвестиционни проекти, с изключение на стопанските постройки със селскостопанско предназначение и строежите от допълващото застрояване. В ТР № 3/28.06.2017 г., т.д. № 3/2014 г. ОСГК се приема, че правната норма на чл.202 от ЗУТ предвижда необходимост от разрешението или одобрението на административен орган, когато предметът на сделката е подчинен на специални нормативни изисквания. Макар разпоредбата да има императивен характер, неспазването на това изискване няма за последица нищожност на сделката, тъй като извършеното от страните действие не преследва противоправен резултат и съдържанието на сделката по предположение е правомерно. Желаното правно действие ще бъде постигнато, ако към сделката се прибави липсващият административен акт, който да уреди предмета на сделката, за да може да възникне като самостоятелен правен обект на собственост. Налице е хипотезата на сложен фактически състав, чийто гражданскоправен елемент е правопораждащ, а негражданскоправният елемент е предпоставка за проявление

на неговото вещно действие. За да настъпи вещноправният ефект на сделката, е необходимо да е изготвен и одобрен инвестиционен проект за отделянето на прехвърляната реално определена част, който следва да бъде реализиран при спазване на строителните правила и норми. Ако обособяването не се реализира при спазването на тези изисквания, това ще е основание за разваляне на договора по иск от изправната страна. Целта на изискването за одобряване на инвестиционен проект при прехвърлянето на реално определена част е прехвърляната част и останалата част да съответстват на техническите правила и норми. Разпоредбата на чл. 202 ЗУТ не въздига инвестиционния проект като елемент, определящ съдържанието на правните последици, а като елемент, чието проявление е необходимо, за да се осъществи правното действие на сделката. Това се извежда от съдържанието на правната норма, която поставя изискване прехвърляната реално определена част да отговаря на одобрен инвестиционен проект, т. е. на изискванията за самостоятелен обект на право на собственост или придаване към друг самостоятелен обект на право на собственост, без да определя поредност между сключването на сделката и одобряването на проекта. Инвестиционният проект може да съвпада, но може и да следва по време осъществяването на сделката. Ако към момента на сключване на сделката инвестиционен проект не е изготвен и не е одобрен, договорът е действителен, но неговият вещен ефект ще настъпи след осъществяването на останалите елементи от фактическия състав на придобиването: обособяването на реално определената част, като отделна вещ, или като придадена част към друга отделна вещ, съгласно сключения договор, и одобрения инвестиционен проект при спазване на строителните правила и норми. Като елемент, обуславящ проявлението на правните последици на сделката, инвестиционният проект условно може да се включи във фактическия състав на сделката, като част от сложен фактически състав, относим към вещно-правното действие на сделката, но не като основен елемент, без който не може да се формира предмета на сделката. Одобреният инвестиционен проект ще покаже дали реално определената част от недвижимия имот, за прехвърлянето на която страните са постигнали съгласие, към този момент отговаря на действащите строителни правила и норми в устройствения закон и е правно възможно да възникне като самостоятелен обект на право на собственост, като даде отговор дали желаното от страните правно действие на сделката е безусловно. Инвестиционният проект има значение за начина, по който ще бъде осъществено обособяването - страните са постигнали съгласие за преустройство, когато това е необходимо дяловете и частите да се обособят в самостоятелни обекти на право на собственост (на мястото на съществуващата вещ ще възникнат две нови, една от които е предмет на договора). Разпоредбата на чл. 26 ал. 2, предл. 1 от ЗЗД не свързва нищожността на сделката с неосъществяването или непозволяването на преустройството, а с неговата фактическа и правна невъзможност.

В конкретната хипотеза се установи, че по силата на одобрения архитектурен проект на сградата на втори жилищен етаж е отредена площ за складово помещение към жилищната, като липсват данни за последващо преустройство на етажата съобразно одобрен проект, както и, че още при въвеждане на постройката в експлоатация съсобствениците са сменили предназначението на сутеренния етаж като обща част по чл. 38 от ЗС и са

обособили два самостоятелни обекта, всеки от които се е ползвал разделно от тях. От друга страна се установи, че с нотариалния договор, от който черпи права ищеца не му е бил прехвърлен обекта в сутерена на сградата, предназначен за ползване от собственика на втори жилищен етаж и, че този обект има самостоятелно функционално предназначение и отговаря на изискванията на ЗКИР и ЗУТ за такъв. Установи се също, че обектът никога не е бил ползван като изба, а само за жилищна площ, самостоятелно от жилищния етаж. При тези данни и като съобрази изложеното, по-горе съдът намира, че процесния обект не съставлява принадлежност към жилищния имот на ищеца и същият не доказва твърдяното вещно право върху същия, основаващо се на придобивна сделка, поради което претенцията му следва да се отхвърли като неоснователна.

В съответствие с изложеното, заключава, че обжалваните решение и определение по чл.248 от ГПК са правилни и следва да се потвърдят.

На основание чл.78, ал.3 от ГПК жалбоподателят следва да бъде осъден да заплати на въззиваемите деловодни разноски във въззивното производство в размер на по 300.00 лева – платен адвокатски хонорар.

Водим от горното, съдът

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА решение № 260396/05.11.2021 г. по гр.д. № 1014/2020 г. по описа на Районен съд – Шумен.

ПОТВЪРЖДАВА определение № 260014/28.01.2022 г. по гр.д. № 1014/2020 г. по описа на Районен съд – Шумен.

ОСЪЖДА К. П. К., ЕГН *****, с. адрес: гр. Шумен, ул. № 58, ет.2 да заплати на Д. ЕФТ. Б., ЕГН *****, с адрес: гр. Шумен, ул. № 58 и М. П. ХР., ЕГН *****, с адрес: гр. Шумен, ул. № 12, вх.4, ап.57 деловодни разноски във въззивното производство в размер на по 300.00 лева на всяка – платен адвокатски хонорар.

Решението подлежи на обжалване пред Върховен касационен съд в едномесечен срок от връчването му на страните, при условията на чл.280 от ГПК.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____