

# РЕШЕНИЕ

№ 1283

гр. София, 14.03.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**СОФИЙСКИ ГРАДСКИ СЪД, ВЪЗЗ. III-Б СЪСТАВ**, в публично заседание на двадесет и първи февруари през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Теменужка Симеонова

Членове: Хрипсима К. Мъгърдиян  
Яна Борисова

при участието на секретаря Михаела Огн. Митова  
като разгледа докладваното от Теменужка Симеонова Въззивно гражданско дело № 20221100508233 по описа за 2022 година

Производството е по реда на чл.258 и сл. от ГПК.

С решение от 04.05.2022 г. по гр.д. № 7890/17 г., СРС, II ГО, 66 с-в е **допуснал** извършването на делба на следните недвижими имоти, а именно:

**ПОЗЕМЛЕН ИМОТ** с площ 855 кв.м. по скица, съставляващ парцел XVII-179 от квартал 38 по плана на гр. София, район Витоша, с идентификатор **68134.1893.179**, при съседи: имоти № 68134.1893.180, № 68134.1893.177, № 68134.1893.178, № 68134.1893.797, съгласно Кадастралната карта и регистри на гр. София, общ. Столична, одобрени със Заповед РД-18-69/14.12.2010 г. на ИД на АГКК, с административен адрес на имота: гр. София, р-н Витоша, кв. \*\*\*\*\*, ул. „\*\*\*\*“, предназначение на територията-урбанизирана, начин на трайно ползване - ниско застрояване до 10 метра;

**АПАРТАМЕНТ** с идентификатор № **68134.1893.179.2.3** по КК и КР на гр. София, одобрени със Заповед № РД-18-69/14.12.2010 г. на ИД на АГКК, с административен адрес: гр. София, р-н Витоша, кв. \*\*\*\*\*, ул. „\*\*\*\*“, с площ 109 кв.м., състоящ се от хол с кухня, три стаи, баня-тоалетна, коридор, находящ се на **трети етаж** на сграда с идентификатор № 68134.1893.179.2.,

построена в поземлен имот с площ 855 кв.м. по скица, съставляващ парцел XVII- 179 от квартал 38 по плана на гр. София, \*\*\*\*\* V част, с идентификатор 68134.1893.179, при съседни на поземления имот: имоти № 68134.1893.180, № 68134.1893.177, № 68134.1893.178, № 68134.1893.797, съгласно Кадастралната карта и регистри на гр. София, общ. Столична, одобрени със Заповед РД-18-69/14.12.2010 г. на ИД на АГКК, при съседни на самостоятелния обект /апартамент/, както следва: на същия етаж - няма, под обекта- апартамент на втория етаж с идентификатор № 68134.1893.179.2.2, над обекта - няма, брой нива на обекта - 1, предназначение - жилище, апартамент, ведно с общите части на сградата, вкл. и 1/2 ид. ч. от сутеренен етаж /без придаден идентификатор/ на сграда с идентификатор № 68134.1893.179.2., състоящ се от котелно помещение и четири броя мазета;

ГАРАЖ с площ от 21 кв.м. с идентификатор № 68134.1893.179.3 по КК и КР на гр. София, одобрени със Заповед № РД-18-69/14.12.2010 г. на ИД на АГКК, с административен адрес: гр. София, р-н Витоша, кв. \*\*\*\*\*, ул. „\*\*\*\*\*, находящ се в поземлен имот с площ 855 кв.м. по скица, съставляващ парцел XVII- 179 от квартал 38 по плана на гр. София, \*\*\*\*\* V част, с идентификатор № 68134.1893.179, при съседни на поземления имот: имоти № 68134.1893.180, № 68134.1893.177, № 68134.1893.178, № 68134.1893.797, брой етажи на гаража-1, с предназначение - хангар, депо, гараж, съседни на гаража - няма;

ГАРАЖ с площ от 30 кв.м. с идентификатор № 68134.1893.179.4 по КК и КР на гр. София, одобрени със Заповед № РД-18-69/14.12.2010г. на ИД на АГКК, с административен адрес: гр. София, р-н Витоша, кв. \*\*\*\*\*, ул. „\*\*\*\*\*, находящ се в поземлен имот с площ 855 кв.м. по скица, съставляващ парцел XVII-179 от квартал 38 по плана на гр. София, \*\*\*\*\* V част, с идентификатор № 68134.1893.179, при съседни на поземления имот: имоти № 68134.1893.180, № 68134.1893.177, № 68134.1893.178, № 68134.1893.797, брой етажи на гаража-1, с предназначение - хангар, депо, гараж, съседни на гаража - няма;

НАВЕС с площ от 13 кв.м. с идентификатор № 68134.1893.179.1 по КК и КР на гр. София, одобрени със Заповед № РД-18-69/14.12.2010г. на ИД на АГКК, с административен адрес: гр. София, р-н Витоша, кв. \*\*\*\*\*, ул. „\*\*\*\*\*, находящ се в поземлен имот с площ 855 кв.м. по скица, съставляващ парцел

XVII- 179 от квартал 38 по плана на гр. София, \*\*\*\*\* V част, с идентификатор № 68134.1893.179, при съседни на поземления имот: имоти № 68134.1893.180, № 68134.1893.177, № 68134.1893.178, № 68134.1893.797, брой етажи на навеса-1, с предназначение - друг вид производствена, складова, инфраструктурна сграда, съседни на навеса - няма,

**при квоти както следва:**

за М. И. Д. ЕГН \*\*\*\*\* – 1/2 ид. ч;

за Г. В. Г. ЕГН \*\*\*\*\* – 1/2 ид. ч;

**Отменил е** на основание чл. 537, ал. 2 ГПК констативен нот. акт за собственост за придобиване по давност на недвижим имот **№ 16**, том първи, рег. № 463, дело № 16/2015 г. от 05.05.2015 г. по описа на нот. Л.А., рег. № НК 427, вписан в Сл.Вп вх. рег. № 24875/05.05.2015 г., акт № 99, том LVII, дело № 17937/2015 г., партида 365603, **до ½ ид.ч. от апартамент** с идентификатор № **68134.1893.179.2.3** по КК и КР на гр. София, одобрени със Заповед № РД-18- 69/14.12.2010 г. на ИД на АГКК, с административен адрес: гр. София, р-н Витоша, кв. \*\*\*\*\*, ул. „\*\*\*\*\*, с площ 109 кв.м., състоящ се от хол с кухня, три стаи, баня -тоалетна, коридор, находящ се на трети етаж на сграда с идентификатор № 68134.1893.179.2., построена в поземлен имот с площ 855 кв.м. по скица, съставляващ парцел XVII-179 от квартал 38 по плана на гр. София, \*\*\*\*\* V част, с идентификатор 68134.1893.179, както и правото на строеж върху мястото.

Решението е обжалвано с въззивна жалба вх. № 25041306 от 25.05.2022г. от ответника Г. В. Г., ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес: гр.София, кв. „\*\*\*\*\*, ул. „\*\*\*\*\*, ет.2, чрез пълномощника по делото адвокат М. от САК, с мотиви, изложени в жалбата. Твърди се, че решението е необосновано, незаконосъобразно и постановено при съществено нарушение на процесуалните правила. Сочи, че в хода на производството е установено, че в допуснатия до делба поземлен имот с идентификатор **68134.1893.179** е налице сграда, в която етажи принадлежат на отделни собственици-съделителите по делото. Този извод следва от представените документи за собственост, той е потвърден и от изслушаните експертизи. Следователно, в този поземлен имот, съгласно чл. 37 от ЗС е възникнала етажна собственост. Съдът е констатирал това обстоятелство, но го е съобразил само в известна степен и само относно сутеренния етаж. Съгласно разпоредбата на чл. 38, ал. 1 ЗС, общи части на сградата, в която е създадена етажна собственост, са земята, върху която е построена сградата, дворът и всичко друго, което по естеството си или по предназначение служи за общо ползване, а съгласно чл. 38 ал. 3 от същия закон, общите части не могат да се делят. Освен това, делът на етажните собственици в общите части на сградата се определя по правилото на чл. 40,

ал. 1 ЗС като съотношение между стойностите на отделните помещения, които те притежават, изчислени при учредяването на етажната собственост. Съдът е следвало да съобрази тези обстоятелства и да се произнесе по исканията за делба на страните от гледна точка именно на възникналата етажна собственост. Фактът, че не е съобразено наличието на етажна собственост е довел и до други съществени нарушения на закона, защото допуснатите до делба апартамент, два гаража и навес, са описани без съответните принадлежащи им идеални части от мястото или право на строеж, без съответни идеални части от общите части на основната сграда, въпреки че дори и да не са функционално свързани с нея имат общи елементи - стени, покрив и пр.

От сутеренния етаж, който съдът е приел, че представлява обща част на сградата, в който са обособени отделни помещения и за които не съществува пречка да се допусне делба между етажните съсобственици в сградата, са допуснати до делба само идеални части, описани по-скоро като принадлежащи към допуснатия до делба апартамент, а не като неразпределени между етажните съсобственици общи помещения. Самото описание на тези помещения е частично и не отговаря на установеното от вещите лица действително състояние на сутеренния етаж като обща част на сградата.

Неправилен и незаконосъобразен е изводът на съда и относно барбекюто-камина и лятната кухня. След като е прието, че тези два обекта не принадлежат нито към гаража, нито към сградата, "а се придобиват ведно с поземленото място", съдът не е допуснал делбата им. Не съществува пречка тези общи обекти да бъдат разделени между отделните етажни съсобственици и в този смисъл обжалваното решение също е неправилно.

Сочи още, че в частта относно апартамента на третия етаж с идентификатор 68134.1983.179.2.3 решението е постановено при съществено нарушение на процесуалните правила и поради това е необосновано и незаконосъобразно, поради следното:

Изводът на съда, че "презумпцията на чл. 69 от ЗС е оборена", е изведена нарушение на процесуалните правила. Показанията на свидетеля Б. са надценени и са преценени от съда в грубо нарушение на изискванията на чл. 172 ГПК. В решението си съдът приема, че обектът на третия жилищен етаж от сградата е бил завършен през 1986 г., след като ответникът със свои спестявания от задгранична работа е надстроил третия етаж като го е превърнал в самостоятелен обект-апартамент. Ответникът твърди, че е започнал да владее този обект от 1986 г., когато свидетелят Б. е бил на няколко месеца. Към момента на изтичане на десетгодишния давностен срок този свидетел е бил 10-11-годишен и тогава не е имал нищо общо нито с

настоящата ищца по делото, нито с имота. Обстоятелството, че като кръщелник на ответника е посещавал сградата в детството си не придава достоверност на показанията му. Те се отнасят за периода след настаняването му в къщата през 2012-2013 г., когато придобивната давност е била изтекла, изтекла още **преди смъртта** на Т. И., майка на ответника и баба на ищцата **през 2008 г.** Следователно, показанията на този свидетел за периода след изтичане на придобивната давност не могат да бъдат от значение за придобивното основание на ответника. Очевидна е заинтересоваността на този свидетел, тъй като той живее на съпругески начала с ищцата в продължение на години и има интерес резултатът от делото да бъде в интерес на неговата фактическа съпруга, обстоятелство, неотчетено от съда по смисъла на чл.172 ГПК. Същевременно, показанията на напълно незаинтересованите свидетели, са подценени и им е придаден смисъл, какъвто не съдържат изложените от тях показания.

Констатацията на съда, че "не се доказва в периода 1986-2013 г. ответникът изобщо да е упражнявал фактическа власт върху имота- третия етаж, непрекъснато, несъмнено и спокойно" е невярна и не съответства на установените факти по делото. Всички свидетели са единодушни, че третият етаж е изграден по начин, по който единственият достъп до този етаж е през жилището на втория етаж, т.е. през собствения на ответника апартамент, както и относно факта, че до 2012 г. единствено ответникът живеел в този етаж. Никой от тях не споменава В., Т. или по-късно П., като собственици на дворното място, да са демонстрирали някакви действия като собственици на третия етаж, да се противопоставяли по някакъв начин на владението от страна на ответника. Свидетелите М. и И. са единодушни и относно обстоятелството, че именно ответникът, като собственик на имота, е допуснал племенницата си и свидетеля Б. да ползват временно жилището на третия етаж безвъзмездно, въпреки противопоставянето на баща му В.. Именно той, също като собственик, впоследствие ги е поканил да напуснат, тъй като тяхното куче увреждало неговите мебели. При тези факти, изводът, че презумпцията на чл. 69 ЗС била оборена, е неправилен.

Погрешни са и изводите на съда за преценка на отношенията на собственост върху третия етаж към 2008 г., когато е починала майката на ответника и относно наследственото правоприемство. В случая, към **2008 г.** родителите на ответника отдавна са се били освободили от собствеността върху мястото (още през 1991 г.), етажната собственост е възникнала още през 1975 г., когато е бил прехвърлен вторият етаж на ответника, а придобивната давност относно третия етаж отдавна е била изтекла в негова полза. Следователно, разсъжденията във връзка с наследствено приемство нямат място в конкретния случай и в този смисъл решението е необосновано

и незаконосъобразно.

В решението си съдът се позовава на свидетелските показания, които са събрани в нарушение на процесуалния закон.

Това е така, защото, както следва от протокола от съдебното заседание на 2 декември 2020 г., в това заседание са разпитани трима свидетели, на които е снета самоличност, а именно Д.К. Б., К.В. М. и К.Х. И.. В протокола обаче, не са отразени показания на свидетеля К. И.. Може само да се предполага, че показанията на "СВИДЕТЕЛЯТ М.", записани след снемане на самоличността на свидетеля К. И. принадлежат на този свидетел. Това опорочава изцяло свидетелските показания, тъй като идентичността на свидетеля се оказва неизяснена, което е недопустимо от гледна точка на процесуалните изисквания. Във връзка с допуснатите процесуални нарушения от страна на първоинстанционния съд, моли съда да допусне преразпит на свидетелите или да допусне други двама свидетели относно възражението на ответника за изтекла в негова полза придобивна давност. Ето защо намира обжалваното решение за неправилно и незаконосъобразно в частта, с която се допуска делбата на апартамента на третия етаж и се отменя нотариалния акт за придобиването му по давност

Моли процесното решение да бъде отменено изцяло и вместо него постановено друго, с което да бъде отхвърлен иска за делба на поземлен имот с идентификатор 68134.1893479 и за апартамент с идентификатор 68134.1893479.2.3. Да бъде допусната делбата при законните квоти на целия сутеренен етаж, включително изградените мазета, барбекю камина и лятна кухня, на навеса и на двата гаража, ведно с принадлежащите им идеални части от поземления. Претендира присъждане на съдебни разноски за настоящата инстанция.

Въззиваемата/ ищца М. И. Д. ЕГН \*\*\*\*\*, чрез пълномощника по делото адвокат В. М., със съдебен адрес: гр.София, ул. "\*\*\*\*\*" оспорва въззивната жалба.

Съдът констатира, че въззивната жалба е подадена в срока по чл.259, ал.1 от ГПК от надлежна страна и е процесуално допустима.

Съгласно разпоредбата на чл.269 ГПК въззивният съд се произнася служебно по валидността на решението, а по допустимостта-в обжалваната му част, като по останалите въпроси е ограничен от посоченото в жалбата.

Обжалваното решение е валидно, не е постановено в нарушение на правните норми, които уреждат условията за валидност на решенията-постановено е от съд с правораздавателна власт по спора, в законен състав, в необходимата форма и с определено съдържание, от което може да се извлече

смисъла му. Ето защо, съдът следва да се произнесе по неговата правилност.

От фактическа страна:

Предявен е иск за делба с правно основание чл.34 ЗС във фазата по допускане на делбата.

Ищцата М. И. Д., конституирана на основание чл. 227 ГПК като единствен наследник на починалата в хода на процеса първоначална ищца и нейна майка П. В.а Д. твърди, че е съсобственик с ответника Г. В. Г. /неин вуйчо/ при равни квоти от по 1/2 на следните недвижими имоти:

**1. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ** с площ 855 кв.м. по скица, съставляващ парцел XVII- 179 от квартал 38 по плана на гр. София, район Витоша, с идентификатор **68134.1893.179**,

**2. АПАРТАМЕНТ** с идентификатор № **68134.1893.179.2.3** по КК и КР на гр. София, одобрени със Заповед № РД-18-69/14.12.2010 г. на ИД на АГКК, с административен адрес: гр. София, р-н Витоша, кв. \*\*\*\*\*, ул. „\*\*\*\*“, с площ 109 кв.м.,

**3. ГАРАЖ** с площ от **21 кв.м.** с идентификатор № **68134.1893.179.3** по КК и КР на гр. София,

**4. ГАРАЖ** с площ от 30 кв.м. с идентификатор № **68134.1893.179.4** по КК и КР на гр. София,

**5. НАВЕС** с площ от 13 кв.м. с идентификатор № **68134.1893.179.1** по КК и КР на гр. София,

**6. Сутеренен етаж без придаден идентификатор** на сграда с идентификатор № 68134.1893.179.2. съгласно Кадастралната карта и регистри на гр. София, като сутеренният етаж се състои от котелно помещение и четири броя мазета.

**7. две предверия**, намиращи се под терасата на сградата с идентификатор № **68134.1893.179.2.** съгласно Кадастралната карта и регистри на гр. София,

**8. барбекю камина и лятна кухня**, които са образувани по следния начин: покривната плоча на гараж с идентификатор № 68134.1893.179.3 по КК и КР на гр. София, одобрени със Заповед № РД-18-69/14.12.2010 г. на ИД на АГКК е свързана с жилищната сграда с идентификатор № 68134.1893.179.2, на ниво

първи етаж. Получава се тераса, която е барбекю-камина, а отдолу - лятна кухня.

Първоначалната ищца П. В.а Д. твърди, че с ответника са брат и сестра, като техни родители са В. Г. И., починал на 27.08.2013 г. и Т.Д. И., починала преди съпруга си през 2008 г. Баща им притежавал в собственост ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с площ 855 кв.м. по скица, съставляващ парцел XVII-179 от квартал 38 по плана на гр. София, \*\*\*\*\* V част, върху който по време на брака му с Т.Д. И. е построена триетажна сграда. С **нотариални актове от 1991 г.** родителите на страните са дарили, както следва: на П. В.а Д. - **етаж първи** от сградата ведно с 1/2 ид.ч. от земята, а на ответника Г. В. Г. - **втори етаж** от сградата ведно с 1/2 ид.ч. от земята. По този начин неподелени са останали, и съответно са предмет на иска за делба, както следва: **дворното място, трети последен етаж** от триетажната сграда, **партерен етаж** на сградата, „състоящ се от пет мазета“, **два гаража и навес**. Ищцата П. В.а Д. е починала в хода на процеса като на нейно място е конституирана единствената ѝ наследница М. Д., която е дъщеря на П. В.а Д..

Ответникът Г. В. Г. в срока по чл.131 ГПК е депозирал писмен отговор, като е поискал на основание чл.341, ал.2 ГПК в делбената маса да бъде включено и дворното място /поземлен имот/, поради което същото е предмет на предявения иск. Не оспорва, че страните притежават при равни квоти посочените имоти - дворно място; сутеренен етаж, състоящ се от „котелно помещение и четири мазета“; два гаража и навес, но относно последния трети подпокривен етаж на триетажната сграда твърди, че същият е станал негова собственост на основание давностно владение считано от 1985 г. до момента. Първоначално над втория етаж е съществувало таванско помещение, което ответникът след завръщането си от СССР през **1985 г.** считано до 1986 г. е надстроил със свои средства и го е превърнал в апартамент. Възнамерявал да съедини втория етаж, използван от него, с таванския апартамент и да направи мезонет. Снабдил се с **констативен нот. акт № 16**, том първи, рег. № 463, дело № 16/05.05.2015 г., по силата на който е признат за собственик на третия подпокривен етаж. С нот. акт от **21.07.2017 г.**, т.е. след вписване на исковата молба в СлВп на 22.06.2017г., ответникът е прехвърли имота по договор за покупко- продажба на трети за спора лица. Не оспорва иска за делба относно останалите имоти, както и относно квотите на съсобственост.



На основание чл.272 ГПК въззивната инстанция препраща към подробно описана от съда фактическа обстановка. По делото са приети нотариални актове, скици, три СТЕ, изслушани свидетели.

От правна страна:

Според нормата на чл.34 от ЗС всеки съсобственик може, въпреки противната уговорка, да иска делба на общата вещ, освен ако законът разпорежда друго, или ако това е несъвместимо с естеството и предназначението на вещта. Предмет на делбата е имущество, придобито при смесен юридически факт-наследяване и възмездна сделка.

В конкретния казус, е предявен иск за делба във фазата по допускането й относно **поземлено място, трети етаж**-тавански апартамент в триетажна сграда, построена в поземления имот, ответникът твърди, че е придобил този апартамент по давност и моли искът за делба да се отхвърли спрямо този обект, **сутерения етаж на сградата**, състоящ се от котелно помещение и мазета, **полумасивен навес и два гаража** и обособени **тераса-барбекю, лятна кухня и предверия към мазетата**. Първият и вторият етаж не са предмет на делбата, тъй като видно от представените писмени доказателства, те са прехвърлени на страните по делото от общите им наследодатели В. И. и Т. И.. Същите са дарили на дъщеря си П. Дашвска/първоначална ищца/, **първия етаж** от жилищната сграда, ведно с 1/2 ид.ч. от общите части на сградата, както и 1/2 ид.ч. от поземления имот. По силата на два договора за дарение от 1975г. и от 1991 г., ответникът Г. В. Г. е станал едноличен собственик на **втория етаж** от жилищната сграда и на 1/2 ид.ч. от следните делбени имоти, представляващи самостоятелни обекти: поземления имот, навеса/хангар/, два гаража. Принадлежност към втория етаж на сградата и третия етаж/ тавански апартамент/ са и общите части на сградата, включително и 1/2 ид.ч. от сутеренен етаж без идентификатор на сграда с идентификатор 68134.1893.179.2, състоящ се от котелно помещение и четири броя мазета.

Относно статута на тези делбени имоти, моментът в който те са отразени в плановете за пръв път, тяхната площ и съседни, са били изслушани и приети три СТЕ, кредитирани от настоящата инстанция.

Относно **ПОЗЕМЛЕН ИМОТ** с площ 855 кв.м. по скица, съставляващ парцел XVII- 179 от квартал 38 по плана на гр. София, район Витоша, с

идентификатор 68134.1893.179, при съседни имоти № 68134.1893.180, № 68134.1893.177, № 68134.1893.178, № 68134.1893.797, съгласно Кадастралната карта и регистри на гр. София, общ. Столична, одобрени със Заповед РД-18-69/14.12.2010 г. на ИД на АГКК, с административен адрес на имота: гр. София, р-н Витоша, кв. \*\*\*\*\*, ул. „\*\*\*\*“, предназначение на територията-урбанизирана, начин на трайно ползване - ниско застрояване до 10 метра, въззивната инстанция приема, че този поземлен имот не следва да бъде допуснат до делба. Според първата СТЕ, поземленият имот по актуален план е с идентификатор 68134.1893.179 по КК и КР на гр. София, а по предходен план, одобрен с решение № 89, протокол № 23/19.03.2001 г. е бил отразен като парцел XVII-179 от квартал 38 по плана на гр. София, район Витоша. Съгл. по-предходен план от 1968 г. парцелът е отразен като XVIII- 2, кв. 53, с адрес: ул. „\*\*\*\*\*. Именно този неактуален план е посочен в посочените по-горе нот. актове от 1975 г. и 1991 г. Според в.л., а и видно от нот. актове, то по нот. актове площта на поземления имот е 848 кв.м., а по скица площта е 805 кв.м. Според актуалните КК и КР площта на имота е 855 кв.м., която настоящата инстанция също възприема. Според заключението на вещото лице от първата експертиза, не е открит арх. рег. план отпреди 1968 в НАГ на СО, като според него, разликата може да се дължи на обстоятелството, че през 1968 г. и 2001 г. са се използвали различни координатни системи. Според в.л. по първата експертиза и в.л. по третата експертиза, поземленият имот е силно наклонен с денивелация от 4,50 - 5 м. и гъсто застроен, поради което е и **неподеляем**. Денивелацията е видна на снимки № 15 и 6. В имота са изградени две подпорни стени - снимки № 14 и № 9. При отчитане на прилежащите площи към сградата и гаражите, дворното място не може да бъде разделено на два парцела. В същия смисъл е и становището по чл. 203 ЗУТ от главния арх. на р-н Витоша СО от 24.08.2021 г., което първоинстанционният съд е изискал преждевременно в първата фаза на делбата поради изразеното желание на страните да сключат спогодба и по двете фази на делата, което не се е осъществило. При тези данни, не следва да бъде допускана делба на дворното място. По делото има постановено определение от 29.05.2017 г. за прекратяване на производството по отношение на дворното място с площ от 855 кв.м., поради извършено оттегляне в тази част от ищцата. Определението не е влязло в сила. В последствие, тъй като с отговора на исковата молба ответникът Г. В. Г. е

поискал включването на дворното място, съдът отново го е включил в делбената маса.

Предвид гореизложеното, СГС намира, че в тази част решението е незаконосъобразно и следва да бъде отменено.

Относно АПАРТАМЕНТ с идентификатор № 68134.1893.179.2.3 по КК и КР на гр. София, одобрени със Заповед № РД-18-69/14.12.2010г. на ИД на АГКК, с административен адрес: гр. София, р-н Витоша, кв. \*\*\*\*\*, ул. „\*\*\*\*“, с площ 109 кв.м., състоящ се от хол с кухня, три стаи, баня-тоалетна, коридор, находящ се на **трети етаж** на сграда с идентификатор № 68134.1893.179.2., построена в поземлен имот с площ 855 кв.м. по скица, съставляващ парцел XVII- 179 от квартал 38 по плана на гр. София, \*\*\*\*\* V част, с идентификатор 68134.1893.179, СГС намира следното:

Според заключението на първата и третата експертиза сградата с идентификатор №68134.1893.179.2. е триетажна, многофамилна с три самостоятелни обекта на всеки етаж. И трите етажа понастоящем представляват самостоятелни обекти - апартаменти, и са заснети в КК и КР. Сградата е монолитна стоманобетонена конструкция. Видно от заключението на първата експертиза, а и се установява от нот. актове от 1963 г. и този от 1975 г., че **към 1975 г.** сградата е било довършена, но **на два етажа**. Според нот. акт от 1975 г., с който на ответника е дарен вторият етаж като индивидуална собственост, над апартамента на втория етаж има само „таван“. Вещото лице по първата експертиза дава заключение, че **третият етаж** на сградата **в момента съставлява напълно функционален апартамент**, макар и скосен на места. Според вещото лице, съгласно плана от 1972 г. първият и вторият етаж на сградата са с височина от 2,85 м., а третият етаж с височина от 2,20 м., колкото е и височината на мазетата в сутерена. Към 1972 г. в сила е бил ЗПИНМ. По делото е приложен арх. проект, според който третият етаж не е самостоятелен обект на правото на собственост, а обща част - общо таванско пространство над втория етаж и под покрива. Установява се от свидетелските показания и от заключението на първата и третата експертизи, че в периода 1985 г. - 1986 г. таванското помещение е успешно преустроено от необитаемо и обща част в трети жилищен /мансарден/ етаж, който понастоящем отговаря на изискванията за апартамент. От четириискатен покривът е изграден в симетричен двускатен покрив с бетонова, а не дървена конструкция; сложени

са прозорци и тераси. Понастоящем таванският апартамент е със ЗП от около 130 кв.м., вписан в скицата/схема и в нот. актове от 2015 г. и от 2017 г. с площ 109 кв.м. Вещото лице отбелязва, че по силата на ЗТСУ в ЗП не се включват терасите с цялата им площ, а по силата на актуалния ЗУТ балконите се включват с цялата си площ. Според заключението на втората експертиза височината на таванския етаж е 2,55 м., като при скосяванията е 1,60 м. от готов под. Апартаментът се състои /л. 245 скица/ от хол с кухня, три стаи, баня -тоалетна, коридор. Има и две тераси.

Достъпът до третия етаж се осъществява според първата експертиза от главния и единствен вход на сградата; като до втория етаж е възможен достъп само през входа на първия етаж, а до третия етаж също е възможен достъп само през входа на първия етаж - стълбището е едно. През главния вход се влиза до първото стъпало на Г- образно стълбище, след което се преминава пред открито преддверие на втория етаж /антрето на ап. на втория етаж/ и от там нагоре се продължава към входната врата на третия етаж /снимка № 22 на л. 200/. По този начин ако се постави заключваща се врата на това антре на втория етаж, то достъпът до третия етаж не е възможен. Видно е снимка № 23, а и се установява от свидетелските показания, че има монтирана такава врата и тя препятства достъпа до трети етаж, ако лицето не разполага с ключ за тази врата. До първия етаж може да достъпи и през балкона, който е нисък/ снимка 5 на л.206/ има и стълби-терасата на първия етаж не е напълно заградена. Този достъп е само за първи етаж. За трети етаж от сградата-тавански апартамент с идентификатор 68134.1893.179.2.3, с площ 109 кв.м., състоящ се от хол с кухня, три стаи, баня-тоалетна, коридор, ищцата твърди, че е съсобствен като другите имоти по дарение и наследство между страните, при равни квоти, но ответникът твърди, че го е придобил по давност за периода 1986г.-2017 г., когато е входирана исковата молба и моли искът да бъде отхвърлен спрямо този обект.

За установяване на претенцията на ищеца, че е собственик на процесния имот и за уважаване на предявения иск, претендиращият собствеността по давност следва да е упражнявал фактическа власт в период не по-малък от 10 години без противопоставяне и без прекъсване за време, по-дълго от 6 месеца, като е демонстрирал спрямо собственика/ците на вещта, че е осъществявал фактическата власт с намерението да я свои. Съгласно приетото в

Тълкувателно решение № 4/17.12.2012 г. на ОСГК по тълкувателно дело № 4/2012г. придобиване на правото на собственост или на друго вещно право настъпва автоматично с изтичане на установения в закона срок.

Придобивната давност е един от регламентираните в чл.77 от ЗС способи за придобиване право на собственост върху вещи. Съгласно чл.79 от ЗС, правото на собственост по давност върху недвижим имот се придобива с непрекъснато владение в продължение на 10 години, а ако владението е добросъвестно- с непрекъснато владение в продължение на 5 години. Според легалната дефиниция на чл.68, ал.1 от ЗС, владението е упражняване на фактическа власт /*corpus*/ върху вещь, която владелецът държи лично или чрез друго като своя /*animus*/. По отношение на владелеца трябва да са налице кумулативно и на двата елемента от фактическия състав на чл. 68 ЗС - корпус и анимус. Следва да се отчете, че не всяка фактическа власт, респ. не всяко служене с вещта, представлява владение. Принципът във вещното право, че който държи- владее, а който владее, владее за себе си / чл.69 ЗС/, има изключения. Такова изключение е държането на имота, по силата на наемно правоотношение-наемателят е държател спрямо действителния собственик, до момента в който явно и недвусмислено демонстрира промяната в анимуса, с който държи имота- т.н. *interversio possessiones*. Законът-чл.69 от ЗС, установява оборима презумпция, че владелецът държи вещьта като своя, докато не бъде доказано, че я държи за друго. Презумпцията относно субективния елемент на владението, т.е. намерението за своеене на вещьта /*animus*/, е въведена в полза на владелеца и в случай на отричане на владелческото му качество тежестта за оборването ѝ пада върху лицето, което оспорва осъщественото владение. В този смисъл са и разясненията в ППВС № 6/74 г.

Следва да бъде доказано осъществявано владение по смисъла на чл. 68, ал. 1 ЗС, което да е породило правните последици на придобиване на собствеността, съгласно чл. 79, ал. 1 ЗС, според която правото на собственост върху недвижимия имот се придобива с непрекъснато владение в продължение на 10 години. За осъществяване на този придобивен способ е необходимо наличието на елементите на владението-упражняването на фактическата власт върху вещьта, това владение да е като свое, че е изминал законово необходимия минимален срок, който да превърне владелеца в неин собственик, владението да е през цялото време постоянно, непрекъснато,

несъмнено, спокойно и явно, като държането фактическата власт върху вещта е с намерението да я придобие за себе си и намерението за нейното своене да е станало достояние на собственика, спрямо който владелецът упражнява фактическата власт. Както бе посочено, с ТР № 1/2012 г. гр.София, 6 август 2012 г. Върховният касационен съд на Република България са внесени разяснения относно прилагането на тази презумпция, понеже прилагането ѝ за някои случаи противоречи на нейната същност и би довело до презюмиране на нещо, което обикновено не се наблюдава. Законодателят е установил оборимата презумпция в полза на владелеца поради трудността за доказване на намерението за своене като психично състояние. Независимо от вида на правопораждащия факт /правна сделка, придобивна давност и др./, от който произтича съсобствеността, е налице съвладение като правомощие, т.е. упражняването на фактическата власт отговаря на правото на собственост върху съответната идеална част. Върху чуждите идеални части обаче съсобственикът няма право на владение като правомощие и част от съдържанието на вещното право. Затова той може да бъде техен владелец или държател в зависимост от намерението си. Презумпцията на чл. 69 ЗС в отношенията между съсобствениците е приложима, но следва да се счита оборена, ако основанието, на което първоначално е установена фактическата власт, показва съвладение и следователно е житейски по-логично съсобственикът да е само държател относно чуждите ид. части. Развито е, че случаите, при които един от съсобствениците е започнал да упражнява фактическа власт върху чуждата идеална част на основание, изключващо владението на останалите, то намерението му за своене се предполага. Когато обаче основанието, на което е установена фактическата власт, показва съвладение и съсобственикът е започнал да владее собствената си идеална част, но да държи вещта като обща, то той е държател на идеалните части на останалите съсобственици и презумпцията се счита за оборена. Изрично е посочено, че при основание за упражняване на фактическата власт наследяване /като общо правоприемство/ то презумпцията е оборена. Съсобственикът, който се позовава на давност, следва да докаже главно и пълно, че е държал вещта /ид. части от нея, собственост на другите наследници/ като своя. Това е така, понеже владението е част от имуществото на наследодателя и с приемане на наследството то продължава от наследниците по право, независимо че само един от тях остава в

наследствения имот. Тогава следва да се приеме, че съвладението продължава като последният владее своята идеална част и същевременно държи идеалната част на другия приобретател. В тези случаи за да придобие по давност правото на собственост върху чуждите идеални части, съсобственикът, който не е техен владеец, следва да превърне **с едностранни действия държането им във владение**. Тези действия трябва да са от такъв характер, че с тях по явен и недвусмислен начин да се показва отричане владението на останалите съсобственици. Това е т.нар преобръщане на владението /*interversio possessionis*/, при което съсобственикът съвладеец се превръща в съсобственик владеец. Това са действия, с които е престанал да държи идеалните части от вещта за другите съсобственици и е започнал да ги държи за себе си с намерение да ги свои, като тези действия са доведени до знанието на останалите съсобственици. Завладяването частите на останалите и промяната по начало трябва да се манифестира пред тях и осъществи чрез действия, отблъскващи владението им и установяващи своеене. Изводът е, че съсобственикът, който се позовава на давност, следва да докаже при условията на пълно и главно доказване, че е упражнявал фактическата власт върху вещта постоянно, непрекъснато, несъмнено и спокойно, поне 10 години, като е държал вещта като своя / презумпцията на чл. 69 ЗС е оборена/.

В конкретния казус, ответникът се е снабдил с констативен нот. акт по обстоятелствена проверка от 2015 г., т.е пред нотариуса е доказал, че е владял имота в периода 2005 г. - 2015 г. Съгласно даденото в ТР от 21.03.2013 г. по т. д. №11/2012 г. на ОСГК на ВКС тълкуване, макар констативният нотариален акт да не носи материална доказателствена сила по см. на чл. 179 ГПК, то той обвързва съда и оспорващата го страна следва докаже, че е собственик на имота, оборвайки констатациите на нотариуса. Ответникът се е снабдил с констативен нотариален акт за собственост за трети етаж от сградата, поради което ищецът следва да обори констатацията на нотариуса за осъществено от ответника владение в периода 2005 г. - 2015 г. В тази връзка по делото са били разпитани трима свидетели. Тук следва да бъде отбелязано, че първоинстанционният съд не е допуснал нарушение на процесуалния закон при събиране на свидетелските показания и изслушването на свидетелите в о.з. на 02.12.2020 г., както се твърди във въззивната жалба. Действително са били разпитани трима свидетели, на които е снета самоличност, а именно Д. Б., К. М. и К.Х. И.. Действително в протокола, не е посочено, че К.Х. И. дава

показания. Става въпрос обаче, за допуснатата техническа грешка. Видно от самия протокол, след като разпита на свидетеля М. е приключил и съдът е освободил този свидетел от съдебната зала, съдът е пристъпил към разпит на втория допуснат свидетел на ответника, а именно свидетелят К.Х. И., снел е самоличността на този свидетел, предупредил го е за наказателната отговорност. Техническата грешка се състои в това, че вместо да бъде записано свидетелят П., е записано свидетелят М., но няма никакви съмнения, че показанията са на свидетеля К.Х. И., а не на предходния свидетел М., напуснал залата. **Свидетелят Д. Б.** е партньор на И., която е дъщеря на ищцата М. Д. и съответно внучка на първоначалната ищца П. Д.. Той има преки впечатления относно релевантни обстоятелства считано от 2012 г., а непреки такива считано от съзнателната си възраст, когато е чул разкази от общия наследодател В. И.. Свидетелят е и кръщелник на ответника. Свидетелят твърди, че В. И. му е разказвал, че таванът е преустроен в трети етаж около 1986 г., както и че ответникът до 1986 г. е работел в СССР и се завърнал в България именно през 1986 г. свидетелят не е информиран с чии средства е направен третият етаж, защото към 1986 г. той е бил на една година. Относно достъпа до имота, свидетелят твърди, че до третия етаж се стига само и единствено по общото стълбище, което минава през антрето на втория етаж, в какъвто смисъл е и заключението на СТЕ. Свидетелят заявява, че бил допуснат да живее на процесния трети тавански етаж/апартамент през 2012 г. и е живял там с партньорката си, дъщеря на ищцата, до 2013 г. Дядото В. предложил свидетелят и И. да се нанесат на третия етаж, а ответникът „не обяви официално да има нещо против“, че е било налице „съгласието“ на ответника за това. До този момент, но непосочено от свидетеля от кога, на третия етаж е живеел ответникът. След смъртта на В. И. **през 2013 г.** обаче, „отношенията се промениха коренно“, според свидетеля, като ответникът изгонил младото семейство от третия етаж и поставил заключваща се врата на отвореното антре на втория етаж. По този начин **достъпът до стълбището от втори етаж** нагоре /към таванския апартамент/ е напълно препятствано. От този момент ключът от вратата държал ответникът. **Свидетелят М.** е съсед и познава страните по делото, както и техните деца/внуци. Спомня си, че когато ответникът се прибрал от СССР, бил спестил пари, които вложил в направата на апартамента на третия етаж. Със средства на ответника таванът се превърнал в самостоятелен апартамент. Дядото В. /общ наследодател на



страните/ бил „щастлив“ от този факт. Преди 2012 г. /отново неуточнено от кога преди/ на трети етаж живеел ответникът. През 2012 г. ответникът допуснал на етаж свидетеля Б. и дъщерята на племенницата си, да живеят там. Съжалил ги, защото давали пари за наем на друго жилище. Относно отношението на бащата В. И. към този факт, свидетелят заявява, че В. И. /една година преди смъртта си/, не бил съгласен с това И. и свидетеля Б. да живеят на етаж. За други дразги, несъгласия между ответника и баща му В. И. свидетелят не дава показания. Свидателят твърди, че преместването на И. и партньора ѝ на трети етаж е станало, понеже „предполагам така са се разбрали, защото те са семейство и са си живели отделно“. През това време ответникът слязъл да живее на втория етаж. След известно време обаче - през 2013 г., ответникът помолил младото семейство да напуснат и сложил заключващата се врата. **Свидателят И.** е наемател на първи етаж считано от 1999 г. до момента. Същият твърди, че ответникът се завърнал от СССР през 1986 г. и пристроил третия етаж в апартамент, със свои спестени пари. Свидателят не знае някой да е имал претенции да е единствен собственик на третия етаж. Сочи, че през 2012г. именно ответникът позволил на свидетеля Б. и братовчедка си да живеят на третия етаж, като тогава ответникът се преместил на втория етаж. Свидателят разяснява защо именно дядото В. И. е бил против това, тъй като В. И. не бил в добри отношения с внучката си, т.е. ищцата М.. Свидателят не дава показания за влошени отношения между други членове на семейството. Младото семейство си взело куче, което надраскало и съсипало мебелите, поради което ответникът ги помолил „да слязат долу на първия етаж“. Тогава ответникът поставил и вратата на стълбището.

В същото о.с.з. ответникът е заявил лично, че е построил третия етаж с парите, спестени от престоя му в СССР, като не се е снабдил с архитектурен проект и строителни книжа, понеже „не можех да направя подобно нещо без тяхно съгласие. Нямам документи, беше устно, такива бяха порядките в нашия дом, след като имаше дарение на сестра ми аз без съгласието на родителите ми нищо не можех да направя“.

Относно апартамента на третия етаж, СГС възприема следното:

През 1985 г.- 1986 г. поземленият имот е бил съсобственост в режим на СИО между родителите на ответника, които към този период са били дарили през 1975 г. на ответника само втория етаж от сградата без ид.ч. от дворното

място, отбелязано изрично в нот. акт от 1975 г. След 1985 г. до 1986 г. ответникът със свои средства, спестени от Съветския съюз, е пристроил третия етаж, като го е превърнал в самостоятелен обект - апартамент. Не са налице строителни книжа, но още към 1986 г. при завършването на сградата в сегашния ѝ вид обектът е отговарял на изискванията за самостоятелен обект, което е релевантно. По този начин през 1986 г. при изграждането на обекта - **трети етаж**, същият е станал собственост на основание чл. 92 ЗС на В. И. и Т. И., в режим на СИО. Бракът между тях е прекратен с смъртта на съпругата през 2008 г. и през тази година дядото В. И. е станал собственик на 4/6 ид. ч. от таванския етаж поради прекратяване на СИО и наследство, а ответникът и сестра му са станали собственици по 1/6 ид.ч. от таванския апартамент по наследство. След смъртта на дядото В. И. през 2013 г., ответникът и сестра му са станали собственици при равни квоти по 1/2 ид.ч. от таванския етаж.

За периода 1986 г. - 2013 г., СГС приема, че не е доказано ответникът изобщо да е упражнявал фактическата власт върху имота- третия етаж, непрекъснато, несъмнено и спокойно. Ответникът е притежавал в индивидуална собственост втория етаж от сградата, считано от 1975г. От свидетелските показания се установява, че той е живял както на втория етаж, така и на третия етаж, но не се установява именно върху третия етаж ответникът да е упражнявал спокойно и непрекъснато фактическа власт в целия период 1986 г. - 2013 г. Свидетелите установяват, че до 2013 г., когато е починал и вторият родител на ответника/дядото/, ответникът е живял на различни етажи от къщата, като това е било плод на уговорка между него и баща му. Свидетелите сочат, а и сам ответникът признава, че до смъртта на баща си се е съобразявал с него относно ползването на имота - „аз без съгласието на родителите ми нищо не можех да направя“. Ето защо, успешно са оборени констатациите в нот. акт за придобиване по давност на имота през 2015 г. от ответника.

Дори и да се приеме с оглед снабдяването с констативен нотариален акт, както и предвид разпоредбата на чл. 83 ЗС, че в периода до 2013 г. ответникът все пак е упражнявал фактическата власт върху третия етаж, то следва да се отчете, че през 2008 г., когато е починала майката на ответника, относно третия етаж е възникнала съсобственост на основание наследствено приемство. В тези случаи според горепосоченото ТР презумпцията на чл. 69

ЗС е оборена. Сънаследникът, който се позовава на давност, трябва да докаже, че с едностранни действия, доведени до знанието на останалите съсобственици, е манифестирал пред тях по категоричен начин превръщане на държането си относно техните ид. части във владение. Ищцата е оборила тази констатация на нотариуса и е доказала противното. Свидетелят Б. твърди, че през 2013 г. ответникът не е възразил по никакъв начин относно това да напусне трети етаж и етажът да бъде предоставен за ползване на свидетеля и братовчедката на ответника. Свидетелят сочи, че преместването на И. и партньора ѝ на трети етаж е станало, понеже „предполагам така са се разбрали, защото те са семейство“ и ответникът не е предявил собственически претенции към етажа, никой не е предявил такива претенции. На трети етаж новите обитатели са допуснати по общо съгласие на съсобствениците- дядото В. И. - мажоритарен собственик, и децата му - ответникът и сестра му, миноритарни собственици. Свидетелят И. дава показания, че никой не е имал претенции да е едноличен собственик на третия етаж. Това обстоятелство се признава и от самия ответник, който сочи, че до смъртта на баща си се е съобразявал с него относно ползването на трети етаж. Следователно до 2013 г. ответникът не само че не е манифестирал изрично отблъскване на владението на баща си и сестра си пред тях, но и се е съобразявал с тях. Поради това до 2013 г. ответникът не би могъл да придобие имота по давност. Промяна в отношението на ответника към вещта /идеалните части, собственост на сестра му е настъпила една след смъртта на баща му през 2013 г. Тогава ответникът е поставил заключваща се врата на стълбището, като по този начин е препятствал достъпа на другия съсобственик - сестра си, до третия етаж напълно. Това вече съставлява непоколебимо манифестиране на превръщането на държането във владение, доведено до знанието на другия съсобственик. Считано от 2013 г. до вхождане на исковата молба през 2017 г. са изтекли по-малко от 10 г. Изводът е, че третият етаж не е придобит по давност от ответника, а е придобит по наследство от страните при равни квоти от по  $\frac{1}{2}$ , поради което следва да бъде допуснат до делба при тези квоти. На осн. чл. 537, ал. 2 ГПК следва да бъде отменен констативен нот. акт за собственост до  $\frac{1}{2}$  ид.ч.-тези, собственост на ищцата.

Относно ГАРАЖ с площ от 21 кв.м. с идентификатор № 68134.1893.179.3 по КК и КР на гр. София, одобрени със Заповед № РД-18-69/14.12.2010 г. на ИД

на АГКК, с административен адрес: гр. София, р-н Витоша, кв. \*\*\*\*\*, ул. „\*\*\*\*\*, находящ се в поземлен имот с площ 855 кв.м. по скица, съставляващ парцел XVII- 179 от квартал 38 по плана на гр. София, \*\*\*\*\* V част, с идентификатор № 68134.1893.179, при съседни на поземления имот: имоти № 68134.1893.180, № 68134.1893.177, № 68134.1893.178, № 68134.1893.797, брой етажи на гаража-1, с предназначение - хангар, депо, гараж, съседни на гаража - няма; настоящата инстанция намира, че следва да бъде допуснат до делба. Според заключението на третата експертиза, гаражът е напълно самостоятелен обект, снимка № 11 на стр. 196. Въпреки че е изкуствено свързан с триетажната сграда с плоча, върху която е изградено барбекю, то нито гаражът е свързан със сградата, нито барбекюто е принадлежност към гаража.

Относно ГАРАЖ с площ от 30 кв.м. с идентификатор № 68134.1893.179.4 по КК и КР на гр. София, одобрени със Заповед № РД-18-69/14.12.2010г. на ИД на АГКК, с административен адрес: гр. София, р-н Витоша, кв. \*\*\*\*\*, ул. „\*\*\*\*\*, находящ се в поземлен имот с площ 855 кв.м. по скица, съставляващ парцел XVII-179 от квартал 38 по плана на гр. София, \*\*\*\*\* V част, с идентификатор № 68134.1893.179, при съседни на поземления имот: имоти № 68134.1893.180, №68134.1893.177, № 68134.1893.178, № 68134.1893.797, брой етажи на гаража-1, с предназначение - хангар, депо, гараж, съседни на гаража – няма, то той също подлежи на делба. Според заключението на третата експертиза гаражът с площ от 30 кв.м. с идентификатор № 68134.1893.179.4 е напълно самостоятелен обект, снимки № 16 - 19 на л. 198 и сл.

Подлежи на делба и **навесът** с площ от 13 кв.м. е идентификатор № 68134.1893.179.1 по КК и КР на гр. София, одобрени със Заповед № РД-18-69/14.12.2010г. на ИД на АГКК, с административен адрес: гр. София, р-н Витоша, кв. \*\*\*\*\*, ул. „\*\*\*\*\*, находящ се в поземлен имот с площ 855 кв.м. по скица, съставляващ парцел XVII- 179 от квартал 38 по плана на гр. София, \*\*\*\*\* V част, с идентификатор № 68134.1893.179, при съседни на поземления имот: имоти № 68134.1893.180, № 68134.1893.177, № 68134.1893.178, № 68134.1893.797, брой етажи на навеса-1, с предназначение - друг вид производствена, складова, инфраструктурна сграда, съседни на навеса – няма. Той представлява полумасивна сграда, самостоятелен обект, с

предназначение - складова, инфраструктурна сграда. Изобразен е на снимки № 14 и № 15 на л. 197. Към него /в дясно/има паянтова пристройка, ненанесена в КК и КР. Паянтовата пристройка не подлежи на делба като обект, а се придобива ведно с поземленото място.

Правилно е допусната делбата по отношение на посочените три обекта.

Не подлежат на делба **барбекю камина и лятна кухня**, които с протоколно определение от 01.07.2020 г. са включени в делбата и които **също** според заключението на първата и третата експертиза не са самостоятелни обекти. Барбекюто и лятна кухня са образувани по следния начин: покривната плоча на гараж с идентификатор № 68134.1893.179.3 е свързана с жилищната сграда с идентификатор № 68134.1893.179.2., на ниво първи етаж с плоча/снимки № 7 на л. 195, № 10 и 11 на л. 196/. Получава се голяма по площ тераса, която отгоре е изградена с декоративна оклада като барбекю-камина, а пространството отдолу обособено е малка лятна кухня с малко складово помещение - снимка № 30 на л. 203. Според заключението на втората експертиза лятната кухня е помещение на кота 0,00 м. под голям наклон и с височина 1,60 м. Съгл. заключението на първата експертиза, то нормативно прилежащата площ на триетажната сграда, необходима за ремонт /например поставяне на скеле и стълба/ е не по-малко от три метра. Барбекюто и лятната кухня попадат именно в обхвата на тези три метра. Според заключението на третата експертиза гараж с идентификатор № 68134.1893.179.3 /снимка № 11 на л. 196/ е напълно самостоятелен обект и не е функционално свързан с триетажната сграда; той е с площ 21 кв.м. и част от него не е барбекюто. Ето защо, СГС също приема, че барбекюто и лятната кухня не са принадлежност нито към гаража, нито към триетажната сграда, а са собственост на собствениците на земята по см. чл. 92 ЗС, като приращение. Те въпреки красивия им изглед /на барбекюто/ и визуалната свързаност с гаража и сградата нямат връзка с тях, не са част от тях, поради което са собственост на собственика на земята, както всички други несамостоятелни постройки като бараки и т.н., като тези два „обекта“ не подлежат на делба, а се придобиват ведно с поземленото място.

Относно сутерена, то и според първата и третата експертиза става въпрос за пълноценен по площ етаж, с площ от около 120 кв.м. Сутерения етаж е без придаден идентификатор и се състои от котелно помещение и 4

броя мазета.

Според скицата на л. 208 едното мазе не е изкопано, поради което ЗП е от 120 кв.м., а не от 130 кв.м, както е по план. Сутереният етаж е с височина 1,90 кв.м. и има прозорци за директно осветление, поради което някои от помещенията в него биха могли да са обитаеми при лоши условия, несъответстващи за постоянно живеене. Част от помещенията са частично благоустроени с подови покрития от теракота, и кухненска мивка; етажът е и водоснабден и свързан към отходната яма в двора /ямата на снимка № 12 на л. 196/. Въпреки това обаче и трите вещи лица дават категорично заключение, а и страните не спорят, че **сутереният се състои от котелно помещение** /което би могло, ако се купят пелети, да топлозахрани цялата сграда/ и **още 4 помещения - мазета**. В момента на изготвяне и на трите заключения помещенията са зарити с вещи и не е възможно да се определи точно тяхната площ /снимки на л. 201 - л. 206/. Отделно от това площта на котелното помещение и едно от мазетата е увеличена по следния начин. Изградени са две **преддверия**, намиращи се под терасата на сградата с идентификатор № 68134.1893.179.2. Терасата на първия етаж на жилищната сграда опасва цялата сграда. По този начин пространството под нея, граничещо с котелното помещение и едно от мазетата, се обособява като преддверие и вход от ниво терен към тези помещения. С преддверията практически се увеличава площта на котелното и едното мазе - снимка № 5 на л. 206 и № 9 на л. 195. Външните очертания на тези две преддверия следват точно очертанията на терасата. Страните не спорят, а и се установява от нот. актове от 1991г. и 1975 г., а и този от 2017 г., описани по-горе, че към трите апартамента, разположени на трите етажа на сградата, **не са изрично придадени мазета/складови помещения**. Такива складови помещения липсват в самите апартаменти; третият етаж е усвоен в самостоятелен обект. Ето защо, СГС също приема, че четирите мазета, едно от които с увеличена площ заради преддверието към него, **съставляват общи части** -мазета към трите апартамента на основание чл. 38, ал. 1 ЗС. Посоченото в нот. актове, че се прехвърлят и общи части от сградите, касае стълбището и други общи части на сградата. Посочените мазета са единствените налични складови помещения и поради това **съставляват общи части**-принадлежност към самостоятелните обекти. **Относно котелното помещение-то също е обща част**, тъй като чрез него се отоплява цялата сграда. Площта му е увеличена с преддверие. В случая СГС

намира, че е допустимо допускането на сутеренния етаж до делба, понеже предмет на иска са и самостоятелни обекти. Според чл. 39, ал. 1 ЗС съсобствениците могат да си поделят общата сграда по етажи или части от етажи. Съгласно чл. 37 ЗС етажи или части от етажи, заедно с придадените към тях помещения в тавана или зимника, могат да принадлежат на отделни собственици. Следва да бъде допусната делба на целия сутеренен етаж, при съответните квоти, като обща част. Отделните мазета и котелното помещение не са самостоятелни обекти.

Крайните изводи на двете съдебни инстанции съвпадат частично. На основание чл.271, ал.1, изр. 1 ГПК първоинстанционното решение следва да бъде отменено само в частта, в която е допуснато до делба дворното място, представляващо **ПОЗЕМЛЕН ИМОТ** с площ 855 кв.м. по скица, съставляващ парцел XVII- 179 от квартал 38 по плана на гр. София, район Витоша, с идентификатор **68134.1893.179**, при съседни имоти № 68134.1893.180, № 68134.1893.177, № 68134.1893.178, № 68134.1893.797, съгласно Кадастралната карта и регистри на гр. София, общ. Столична, одобрени със Заповед РД-18-69/14.12.2010 г. на ИД на АГКК, с административен адрес на имота: гр. София, р-н Витоша, кв. \*\*\*\*\*, ул. „\*\*\*\*“, предназначение на територията-урбанизирана, начин на трайно ползване - ниско застрояване до 10 метра.

В останалата част решението следва да бъде потвърдено.

Относно разноските:

Производството по съдебна делба е особено исково производство. Процесуалните норми, които го уреждат имат характера на специални по отношение на общите норми, уреждащи гражданския процес във всичките му форми. Тъй като при наличие на съсобственост върху вещи и вещни права, съдебната делба е винаги възможна и е недопустим отказ от иск за делба, предявяването на такъв иск не зависи от поведението на другата страна. Отговорността на разноски не е уредена като санкция за неправомерно поведение, какъвто принцип е залегнал в правилата на чл.78 ГПК. Ответникът по иск за делба не дава повод за предявяване на този иск /макар че и това е възможно/, а основанието е ликвидиране на съществуващата съсобственост. В делбеното производство страните имат двойно качество - те са и ищци и ответници един спрямо друг. Затова законодателят е предвидил разноските да

се понасят от страните съобразно стойността на дяловете им. Това се отнася за държавните такси и другите деловодни разноски. Разноските за адвокатски хонорар се понасят от страните така както са ги направили. Когато в делбеното производство са предявени други искове - например по сметки, тъй като те зависят от поведението на ответника по тях, нормата на чл.355 ГПК предвижда присъждане на разноски по общите правила на чл.78 ГПК. Изложеното обаче се отнася за производството пред първата инстанция.

Когато се развие производство по въззивно, или касационно обжалване, страните вече имат определено процесуално качество според позицията си в производството. Подадената жалба може да е основателна, или неоснователна, т.е. зависи от поведението на страната, поради което се присъждат разноски по правилата на чл.78 ГПК.

Както е посочено в определение № 67 от 25.05.2021 г. по ч.гр.д. № 863/21 г., ГК, II ГО на ВКС, когато делбеният спор се пренесе в по-горна инстанция разноските се определят по общите правила на чл.78 ГПК в зависимост от това дали е уважена или не е уважена жалбата. В този смисъл са: [определение № 255 от 09.10.2013 г. по гр. д. № 563/2012 г. на I г.о.](#); [определение № 47 от 29.01.2015 г. по ч. гр. д. № 6919/2014 г. на I г.о.](#); определение № 19 от 31.01.2017 г. по гр. д. № 1499/2016 г. на I г. о. и др . В първата фаза на делбата съдът постановява решение за допускане или недопускане на делбата и въз основа на този изход се преценява правото на разноски.

В случая, жалбоподателят е доказал разноски в общ размер от 1350 лв., от които 50 лв. за държавна такса и 1300 лв. адвокатско възнаграждение. Предвид частичната основателност на жалбата, размерът на разноските следва да се редуцира до 405 лв.

Водим от гореизложеното, съдът

## **РЕШИ:**

**ОТМЕНЯ** решение от 04.05.2022 г. по гр.д. № 7890/2017г. на СРС, II ГО, 66 състав в частта, в която съдът е допуснал извършването на делба на **ПОЗЕМЛЕН ИМОТ** с площ 855 кв.м. по скица, съставляващ парцел XVII- 179 от



квартал 38 по плана на гр. София, район Витоша, с идентификатор 68134.1893.179, при съседни: имоти № 68134.1893.180, № 68134.1893.177, № 68134.1893.178, № 68134.1893.797, съгласно Кадастралната карта и регистри на гр. София, общ. Столична, одобрени със Заповед РД-18-69/14.12.2010 г. на ИД на АГКК, с административен адрес на имота: гр. София, р-н Витоша, кв. \*\*\*\*\*, ул. „\*\*\*\*“, предназначение на територията-урбанизирана, начин на трайно ползване - ниско застрояване до 10 метра, вместо което ПОСТАНОВЯВА:

**ОТХВЪРЛЯ** иска за делба на **ПОЗЕМЛЕН ИМОТ** с площ 855 кв.м. по скица, съставляващ парцел XVII- 179 от квартал 38 по плана на гр. София, район Витоша, с идентификатор 68134.1893.179, при съседни: имоти № 68134.1893.180, № 68134.1893.177, № 68134.1893.178, № 68134.1893.797, съгласно Кадастралната карта и регистри на гр. София, общ. Столична, одобрени със Заповед РД-18-69/14.12.2010 г. на ИД на АГКК, с административен адрес на имота: гр. София, р-н Витоша, кв. \*\*\*\*\*, ул. „\*\*\*\*“, предназначение на територията-урбанизирана, начин на трайно ползване - ниско застрояване до 10 метра.

**ПОТВЪРЖДАВА** решението в останалата част.

**ОСЪЖДА** М. И. Д. ЕГН \*\*\*\*\*, чрез пълномощника по делото адвокат В. М., със съдебен адрес: гр.София, ул. „\*\*\*\*\* да заплати на Г. В. Г., ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес: гр.София, кв. „\*\*\*\*\*, ул. „\*\*\*\*\*, ет.2, чрез пълномощника по делото адвокат М. от САК направените разноси за въззивната инстанция в размер общо на 405 лв.

Решението може да се обжалва пред ВКС в едномесечен срок от връчването преписа на страните.

Председател: \_\_\_\_\_

Членове:

1. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_