

РЕШЕНИЕ

№ 62

гр. Б., 05.02.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – Б., ТРЕТИ ВЪЗЗИВЕН ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ,
в публично заседание на осемнадесети януари през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: Петър Узунов

Членове: Вера Коева
Емилия Дончева

при участието на секретаря Катерина Пелтекова
като разгледа докладваното от Вера Коева Въззивно гражданско дело №
20231200501108 по описа за 2023 година

и за да се произнесе, взе предвид следното:

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

Образувано е по въззивна жалба с вх. № 500504/27.02.2023г. и допълнителна жалба с вх. № 500773/31.03.2023г., подадена от И. П. А., ЕГН *****, чрез пълномощник адв. Р. Л., със съдебен адрес гр. С., ул. „П.“ № 56, против Решение № 500078/23.01.2023 г., постановено по гр. д. № 329/20191 г. по описа на РС Р.

С въззивната жалба решението се обжалва изцяло, като се сочи, че е постановено в нарушение на материалния закон, на процесуалните правила и неподкрепен от доказателствата по делото. Оспорва се като неправилен извода на съда, че липсва годен обект, предмет на делба, както и че не се е събднало условието за произнасяне по искането по чл.344, ал.2 ГПК. Изтъква се, че неправилно е прието, че ищцата няма право на собственост върху тази площ, която представлява разликата между обем на застрояването, посочен в договора за учредяване правото на строеж и действително построеното. Подробно се обосновава тезата за необоснованост на извода на съда, относно обстоятелствата, които са довели до увеличаване на застроената площ, като е приел, че същата не е обектна право на собственост спрямо ищцата. Изтъква се, че построеното извън отстъпеното право на строеж, макар и на основание утвърден архитектурен проект и и дадено строително разрешение има юридическо основание да се придобие от собственика на земята по приращение, на основание чл.92 ЗС. Поддържа се твърдението, че 389,77 кв.м. не само са самостоятелен обект, но надвишават почти на 100 % квадратурата, за която ищцата е учредила право на строеж, което оборва презумпцията, че ако построеното не представлява самостоятелен обект се счита собственост на строителя.

При поддържане на твърдения в горната насока се иска отмяна на

обжалваното решение и постановяване на ново, с което се допусне исканата делба на описаната вещ при посочените квоти, както и да се уважи искането по чл.344, ал.2 ГПК.

С въззивната жалба е направено доказателствено искане - изготвяне на допълнителна СТЕ, която да се осъществи от вещо лице строителен инженер и отговори на следните въпроси - дали построеното съответства на обемана правото на строеж, съпоставяйки го с описанието на бъдещата сгР. в акта за учредяване на суперфицията и индивидуализацията на реално изградената сгР., както и вещото лице да отговори дали построеното като приращение представлява надстройка на сгР..

Препис от въззивната жалба е връчен на въззиваемата страна - „С.“ ЕООД, която е подала писмен отговор.

Поддържа се твърдението за водено между страните преюдициално производство по гр.д.№ 97/2018г. по описа БОС с пр.основание чл.108 ЗС, по което въззивната страна е направила отказ от иска, който отказ се твърди, че е формирал сила на пресъдено нещо по въпроса относно собствеността на процесната сгР., което се разпростира и по отношение на настоящия спор.

Поддържа се твърдението за липса на пасивна процесуална легитимация на ответното дружество, което се обосновава с твърдението, че въззиваемата страна не е била носител на правото на строеж, нито е осъществявало СМР по него. Въззиваемата страна оспорва, че е ненадлежна страна по спора. Твърди недопустимост на иска за делба на идеални части от вещ, което се обосновава с твърдението на ищеца, че претендира 2/5 ид.ч. от процесния имот.

Не се оспорва фактът, че ищцата е собственик на поземления имот, както и че на 15.08.2011г. в нотариална форма е учредила право на строеж на трети правен субект - „Д.-В.Д. 2008“ ООД.

Подробно се изтъкват фактически твърдения във връзка с учредяване правото на строеж и реализирането му и въвеждане на обекта в експлоатация със съответните строителни книжа, фактът, че до 11.08.2011 г. възложител на строежа е била въззивната страна, както и се изтъкват подробни твърдения за извършените промени след издаване на разрешението за строеж №146/29.12.2010г. и се поддържа, че изградените котелно за газ и 3 бр.складове са под терена, под кота нула, не е предмет на строителното разрешение и съответно на суперфицията, няма самостоятелно обекти, а са свързани функционално със сгР.та и не включват в РЗП. Изтъкват се съображения по съществото на спора.

Оспорва се получаване на 28.02.2018г. на нотариална покана, поддържа се възражение за придобиване на имота при добросъвестно владение от пет години за периода от 12.10.2012г. до 29.03.2019г.

Оспорва се доказателственото искане на въззивника за допускане на СТЕ по изложени съображения.

Иска се потвърждаване на обжалваното решение, като правилно и законосъобразно и присъждане на разноски.

С определение № 524/26.05.2023г., постановено по в.гр.д.№ 506/2023г. по описа на ОС Б. делото е насрочено за разглеждане в открито съдебно заседание като съдът с е произнесъл по оплакванията на страните и по доказателствените искания на въззивната страна. С определение № 733/25.07.2023г. по същото дело производството по делото е възобновено и делото върнато на първоинстанционният съд за преценка наличието на основание за отстраняване на явна фактическа грешка в оспорваното решение № 500078/23.01.2023г. по гр.д.№ 329/2019г. по описа на РС Р. с оглед оплакванията на жалбоподателя във въззивната жалба, касаещи и претенцията й, заявена по реда на чл. 344, ал.2 ГПК.

С Решение № 500561/11.09.2023г. по гр.д.№ 329/20219г. по описа на РС

Р.първоинстанционният съд се е произнесъл в производство по чл.247 ГПК и допуснал поправка на очевидна фактическа грешка в обжалваното Решение № 500078/23.01.2023 г., като е добавен и отхвърлителен диспозитив, с който искането на въззивника по реда на чл.344, ал.2 ГПК срещу насрещната страна е отхвърлено като неоснователно. Срещу това решение не са постъпили жалби от страните.

След отстраняване на очевидна фактическа грешка от районния съд делото е върнато на окръжния съд за произнасяне по подадената от И. П. А. въззивна жалба с вх.№ 500504/27.02.2023г. и допълнителна жалба с вх.№ 500773/31.03.2023г., по които е образувано настоящото въззивно производство.

Доказателственото искане на жалбоподателя – за допускане на допълнителна СТЕ е оставено без уважение, като е прието, че не са налице условията на чл.266, ал.1 и ал.2 ГПК.

Жалбоподателят, редовно призован, се явяла лично и с пълномощник. Поддържа оспорванията, не се сочат нови доказателства.

Ответната по жалбата страна, редовно призована, се представлява от процесуален представител. Поддържат се твърденията в отговора по жалбата. Не се правят искания за събиране на доказателства. Иска се потвърждаване на решението.

Съдът, като взе предвид оплакванията в жалбата, доводите и съображенията, изложени от страните, и като разгледа и прецени събраните по делото доказателства, намира за установено от фактическа и правна страна следното:

Производството по гр.д.№ 329/2019г. по описа на РС Р.е образувано по искова молба от И. П. А., ЕГН *****, с адрес: с. Б., общ. Р. ул. „Д.“ № 5, против „С.“ ЕООД, ЕИК *****, със седалище и адрес на управление: гр. С., ул. „К.Б. Г“ № 96, ет. 1, ап. 3, представлявано от управителя В.Д., с искане да се допусне съдебна делба на следния недвижим имот, а именно: „М.“ с идентификатор № *****, съгласно Скица на сгР. № *****г. на СГКК - Б., намиращ се в град Б., общ. Б., обл. Б., по кадастрална карта и кадастрални регистри, одобрени със Заповед Р****г. на изпълнителния директор на АГКК, последно изменение със заповед: КД-14.01.1306/05.11.2012г. на началника на СГКК - Б., с адрес на сгР.та: гр. Б., п.к. № 2770, А.К. № 1, застроена площ 308 кв.м., с разгъната застроена площ от 979.77 кв.м., брой етажи: 2, предназначение - сгР. за обществено хранене, която сгР. е разположена в собствения на ищеца поземлен имот, а именно Поземлен имот с идентификатор № 02676.501.4223, съгласно скица на поземлен имот № 15-444364- 02.07.2018г. на СГКК- Б., с площ от 516 кв.м., по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Б., общ. Б., обл. Б., одобрени със Заповед Р****г. на изпълнителния директор на АГКК. При съседни имоти: ПИ 02676.501.4193; ПИ 02676.501.4222; ПИ 02676.501.4192; ПИ 02676.501.4468, при следните квоти - 3/5 идеални части от правото на собственост на обекта за „С.“ ЕООД и 2/5 идеални части от правото на собственост от обекта за И. П. А., както и при допускане на делбата, съдът да осъди „С.“ ЕООД, С ЕИК ***** да заплаща на И. П. А., на основание чл.344, ал.2 ГПК, обезщетение за ползване на съсобствения с ищцата недвижим имот за периода от 29.03.2019 г. /датата на предявяване на исковата молба/ до окончателното приключване на производството по делба в размер на по 1000лв. месечно – правно основание чл.34 ЗС вр. с чл.344, ал.2 ГПК.

Твърди се от ищеца в исковата молба, че в качеството й на собственик на ПИ с идентификатор 02676.501.4223 с площ от 516 кв.м. по КККР на гр. Б., придобит с нотариален акт за покупко- продажба № 190, том II, дело 381/2010 , вх. Рег № 636 от 04.03.2010 г. по номерацията на Служба по вписванията -

гр. Р. в нейна полза от ОБА – Б. е издадено Разрешение за строеж № 146 от 19.12.2010 г. за изграждането на обект „М.“ с РЗП 590, 16 кв.м. и ЗП 307.54 кв.м., съгласно одобрени проекти по част архитектура, конструкции, ВИК, ЕЛ, ОВ, ПА ПБ, ВП, ПБЗ.

Твърди се, че на 15.08.2011г., с нотариален акт № 31, том 9, дело 1514/2011 г. вх. Рег. № 2545 от 15.08.2011 по описа на Служба по вписванията при РС - гр. Р.ищцата е учредила върху този имот право на строеж в полза на ТД „Д.-В.Д. 2008“ ООД, ЕИК *****, на „М.“ със застроена площ от 307,54 кв.м и РЗП 590,16 кв.м, съгласно архитектурен план, одобрен от 16.12.2010 г. на главния архитект на Община Б., учредено съгласно нотариален акт № 31, том IX, дело 1514/2011 година по номерацията на Служба по вписванията при РС-Р.

Изтъква се, че след смъртта на собственика на капитала на търговското дружество е променено наименованието му и управителя – на „ДВД Ш.“ ЕООД, ЕИК ***** с управител В.Д., като това дружество се е разпоредило с правото на строеж в полза на друго юридическо лице - „А. 70“ ЕООД с ЕИК *****, чийто едноличен собственик и управител към деня на извършване на сделката е В.В.Д., чрез сключване на договор в нотариална форма за замяна с друг имот. Сочи се, че на 15.11.2012г. е издаден Акт № 15 за въвеждане на обект „М.“ в експлоатация, като дружеството „А. 70“ ЕООД е апортирало изградения обект, съгласно Протокол решение на едноличния собственик на капитала от 11.10.2017 г. в ответното дружество „С.“ ЕООД.

Твърди се от ищеца, че с акта по учредяване на право на строеж е учредила на „Д. В.Д. 2008“ ЕООД, чийто частен правоприемник е ответника, правото да построи в имота „М.“ с обща застроена площ от 590 кв.м, а съгласно одобрения към този момент архитектурен проект, правото на строеж обхваща сутерен на сГР.та и първи етаж, както и че правото на строеж е учредено за височина на сГР.та от един етаж. Поддържа се, че в отклонение с архитектурните проекти, „Д. В.Д. 2008“ ЕООД е изградило в повече застроена площ от приземния етаж и цял един етаж в повече - изграден втори етаж на сГР.та, като към настоящия момент общата застроена площ на М.та е вместо 590 кв.м., за колкото е учредено право на строеж - общо 979.77 кв.м застроена площ. Процесната сГР. е изградена на сутерен, първи етаж и втори етаж – твърди, че се е налице един обект на право на собственост.

С оглед на гореизложеното, ищцата обосновава правен интерес от предявяване на иск за делба като твърди, че по отношение на изграденото в повече и в отклонение от учреденото право на строеж е станало нейна собственост на основание чл.92 ЗС, по силата на приращението. Сочи се надвишаване обема на учреденото право на строеж на „М.“ с площ от 389. 77 квадратни метра, изградена в собствения на ищеца поземлен имот, като приемателят е застроил с 389, 77 квадратни метра повече, от колкото е учреденото му право на строеж - застроил е пристройка и допълнителни помещения в сутерена, както и е изградил изцяло без строителни книжа и без да му е надлежно учредено право на строеж втори етаж. От това следвало, че (около) 3/5 от построенния обект „М.“ е собственост на ответника „С.“ ЕООД, а останалите 2/5 от обекта - собственост на И. П. А..

Поради ползване на имота единствено само от ответника ищцата е поискала - за периода след завеждане на исковата молба, до приключване на делбата ответната страна да ѝ заплаща месечно по 100 лв. обезщетение, на основание чл.344, ал.2 ГПК, а след влизане в сила на решението за допускане на делбата, съдът да разгледа и уважи иск, с който да осъди ответника, на основание чл. 346 ГПК вр. чл. 31, ал. 2 от ЗС да заплати на ищеца обезщетение за ползване на съсобствения недвижими имоти за периода от месец ноември 2017 година до приключване на производството по делба за това, че е ползвал и идеалната част, собственост на ищеца, като размерът на

обезщетението е по 1000 лв. месечно, считано от ноември 2017 г. до предявяване на исковата молба за делбата.

В срока за отговор от ответника искът е оспорил иска за делба като недопустим на няколко основания. На първо място е поддържал твърдението, че между същите страни, на идентично основание и за същото искане са заведени три дела от по-рано, а именно: пред ОС- Б. - гр.д.№97/2018г., РРС-гр. №122/2018г. и гр. №31823/2018г. по описа на СРС. Сочи се, че по гр.д. 97/2018г. по описа на БлОС са предявени, както ревандикационни иски по чл.108 от ЗС за предаване владението на втори етаж от процесната „М.“ със застроена площ от 282.61 кв.м. с твърдение, че е собственост на И. А. по силата на чл.92 от ЗС, така и иски за обезщетение по реда на чл. 97 от ЗС и чл.59 от ЗЗД от страна на ищцата срещу „С.“ ЕООД. Искът по чл. 59 от ЗЗД е разделен и изпратен по компетентност на Районен съд Р.с Определение от 25.01.2019г. по гр.д.97/2018г. на БлОС, където е образувано гр.д.№122/2018г. по описа на РРС, висящо към настоящия момент. Отделно от цитираните и образувани в БлОС и РРС дела, е налице още едно висящо дело за обезщетение по чл.59 от ЗЗД, образувано от ищцата И. А. отново срещу „С.“ ЕООД- гр.д.№31823/2018г. по описа на СРС, 26 състав.

На следващо място ответникът оспорва пасивната си легитимация по иска. Твърди, че евентуално застрояване извън учреденото право на строеж е извършено от трети за производство лица - дружество „ДВД Ш.“ ЕООД, с ЕИК *****/с предходно наименование „Д.-В.Д. 2008“ЕООД/, извършвало строителството до дата 24.10.2012г., а след тази дата строежът е завършен и приет с АКТ 16 - Удостоверение за въвеждане в експлоатация от друго дружество „А. 70“ЕООД - отново трето лице за настоящото производство.Оспорва се, че ответника е бил носител на правото на строеж на М.та, нито е осъществявало СМР по нея, поради което така предявените иски са недопустими като предявени срещу ненадлежен ответник.

На трето място искът се оспорва като недопустим с твърдението, че иск за делба се допуска и извършва по отношение на цели вещи, а не на идеални части от тях - арг. от чл. 283 ГПК (отм.), сега чл. 345 от ГПК.

Изложени са и доводи по оспорване на иска по същество като неоснователен.

Излагат се подробни фактически доводи в насока, че не е изградено в повече от учреденото право на строеж. Изтъква се, че единствените промени, които са правени след учредяването на правото на строеж представляват разрешено от главния архитект на общината разширение на сутеренния етаж откъм дъното на имота за допълнителни помещения- котелно на газ /10.88кв.м./, склад /31,40кв.м./, склад /42,03 кв.м./, котелно и склад гориво 88.90кв.м. и на 03.04.2012г. са разрешени промени, касаещи изграждане на газова инсталация, които промени са функционално свързани със сгР.та и необходимо за нейното нормално функциониране, като категорично не могат да се приемат за самостоятелни обекти.

Оспорва твърдението на ищцата, че правото на строеж обхваща единствено сутерен и първи етаж., като се изтъква, че ищцата е била възложител и е осъществила строежа на сгР.та до вертикалните елементи на втори етаж. Отделно, нито в архитектурния план, нито в н.а. за учредяване право на строеж не е посочено, че е учредено такова само за сутерен и първи етаж. В писмения отговор на исковата молба е цитирана практика на ВКС относно правната характеристика на учреденото право на строеж.

Оспорва и обстоятелството, че е бил уведомяван от ищцата с нотариална покана от 28.02.2018 г. с искане за предаване владението върху втори етаж от имота и плащане на наем, като сочи, че такава покана не е била надлежно връчена.

С отговора от ответното дружество е направено и възражение за

придобиване в цялост на процесната „М.“ на основание осъществено добросъвестно владение, продължило повече от 5 години, като ответникът сочи, че присъединява към своето владение и владението на праводателя си – „А. 70“ ЕООД, считано от 12.10.2012г. до 29.03.2019г.

С обжалваното решение № 500078/23.01.2023г. искът за делба е отхвърлен като неоснователен. Основните аргументи на делбения съд, за да отхвърли като неоснователен е, че са не е установено изграждане на повече от учреденото право на строеж. Изтъкнати са мотиви, че реализираното право на строеж е в съответствие с одобрените строителни проекти на 16.12.2010 г. Направените допълнения в строителното разрешение № 146/29.10.2010 г., представляват промени, одобрени по време на строителството, съгласно процедурата по чл. 154, ал. 5 от ЗУТ, но тези промени не са извън учреденото право на строеж. Установена е разлика в площта на втори етаж от М.та, но същата се дължи на техническа грешка поради неправилно изчисление от проектанта архитект. Първи етаж и втори етаж са еднакви, но са записани различни площи и площта се увеличава. ЗП е 330.04 кв.м., а е записано 282.62 кв.м. като разликата е в размер на 47.42 кв.м. В сутерена има допълващо застрояване, но то не е предмет на строителното разрешение. Правени са промени по време на строителството в тази част. Това допълващо застрояване е функционално свързано със сутерения етаж и го обслужва, като разликата в площта на втория етаж и изграденото в сутерена не могат да се обособят като самостоятелни обекти, тъй като не отговарят на изисквания на §5, т. 39 от ДР на ЗУТ. Прието е, че изграденото не представлява самостоятелен обект на право на собственост, съобразно строителните правила и норми, поради което по силата на приращението по чл.92 ЗС ищцата не е могла да придобие собствеността върху повтореното в повече от учреденото право на строеж, като собственик на земята. В тези случаи построеното, което не представлява самостоятелен обект на право на собственост става собствено по силата на чл.97 ЗС на собственика на вещта, към която е присъединено изграденото.

С решение № 500561/11.09.2023г. за поправка на явна фактическа грешка е отхвърлено като неоснователно искането на основание чл. 344, ал. 2 от ГПК за осъждане на ответното дружество „С.“ ЕООД, ЕИК *****, да заплаща на ищцата И. П. А. обезщетение за ползване на делбения недвижим имот „М.“ с идентификатор № *****, съгласно Скица на сгР. № *****г. на СГКК - Б., намиращ се в град Б., общ. Б., обл. Б., по кадастрална карта и кадастрални регистри, одобрени със Заповед Р****г. на изпълнителния директор на АГКК за периода от 29.03.2019 г. /датата на предявяване на исковата молба/ до окончателното приключване на производството по делба в размер на 1000 лв. месечно.

Пред въззивната инстанция не са събрани нови доказателства. При анализ в съвкупност и поотделно на събраните писмени, гласни доказателства и приетата техническа експертиза, съдът намира за установено следното:

Не е спорен между страните фактът, а и от представения нотариален акт за покупко – продажба на недвижим имот № 42, том 1, рег. № 730, дело № 40 от 2010г. по описа на нотариус М.К., се установява, че въззивната страна И. П. А. е собственик на поземлен имот с идентификатор 02676.501.4223 по КККР на гр. Б.. Не е спорен и фактът, че на името на въззивникът е издадено разрешение за строеж № 146/29.12.2010 г. съгласно одобрените/съгласувани проекти на 16.12.2010 г. на Главния архитект на Община Б. за построяването на обект – „М.“ – IV категория с РЗП 590.16 кв.м. и ЗП 307.54 кв.м. в собствения ѝ поземлен имот.

С нотариален акт № 16, том 2, рег. № 2350, дело № 119 от 2011г. И. П. А. е учредила суперфиция в полза на приобретателя „Д. – В.Д. 2008“ ЕООД върху собствения си поземлен имот, по силата на който да построи и стане собственик на „М.“ – IV категория с РЗП 590.16 кв.м. и ЗП 307.54 кв.м., който

предвижда да бъде изграден в имота съгласно одобрен архитектурен проект на 16.12.2010 г.

Със Заповед № 01-01-21 от 12.10.2011 г. на гл. архитект на община Б. е заличен титуляра в разрешението за строеж № 146 от 29.12.2010 г. и е вписан „Д. – В.Д. 2008“ ЕООД.

С Нотариален акт за замяна на недвижими имоти № 133, том 2, рег. № 2728, дело № 272 от 12.10.2012 г. на нотариус М.К., „Д. – В.Д. 2008“ ЕООД е прехвърлил на „А. 70“ ЕООД правото на строеж на „М.“ – IV категория с РЗП 590.16 кв.м. и ЗП 307.54 кв.м., която предвижда да бъде изграден в имота съгласно одобрен архитектурен проект на 16.12.2010 г.

Със Заповед № 01-01-22 от 14.10.2012 г. на гл. архитект на община Б. е заличен титуляра на в разрешението за строеж № 146 от 29.12.2010 г. „Д. – В.Д. 2008“ ЕООД и е вписан „А. 70“ ЕООД.

Обектът е въведен в експлоатация с удостоверение за въвеждане издадено от главния архитект на Община Б. № 45 от 15.11.2012 г.

С решение на едноличния собственик на капитала от 11.10.2017 г. на „А. 70“ ЕООД е извършен апорт на „М.“ IV категория с РЗП 590.16 кв.м. и ЗП 307.54 кв.м. в ответното дружество „С.“ ЕООД, преобразувано в ООД.

От приетата от първоинстанционният съд съдебно – техническа експертиза вещото лице сочи, че въз основа на изготвените проекти, представени и одобрени от община Б. е издадено строително разрешение № 146/29.12.2010г. за изграждане на обект „М.“ с РЗП от 590,16 кв.м. и ЗП от 307,54 кв.м. на името на И. П. А.. Вещото лице е установило още, че по време на строителството, на основание чл.154, ал.5 ЗУТ във вр. с решение по т.2 от Протокол № 2 от 17.02.2012г. на ЕСУТ са одобрени следните промени по време на строителството – на кота -3,40 разширение на сутеренния етаж откъм дъното на имота за допълнителни помещения: котелно на газ /10,88 кв.м./, склад /31,40 кв.м./, склад /42,03 кв.м./, а на кота -3,40 промяна на котелно и склад гориво в склад /8,90 кв.м./. Искането за тази промяна е входирано с № 33-01-6917 от 23.01.2012г. и влязло в сила на 16.03.2012г.

Вещото лице е установило второ искане за промяна с вх.№ 33-01-7408/23.03.2012г., влязло в сила на 10.05.2012г., с което на основание чл.154, ал.5 ЗУТ е одобрена промяна по време на строителството, касаещо изграждането на вътрешна газова инсталация в съответствие с одобрени проекти по части: ОВ, газификация, ел. и автоматизация.

С искане с вх.№ 33-01-8101 от 01.08.2012г. е направено трето искане за изменение по време на строителството, на основание чл.154, ал.5 ЗУТ, което е допуснато и с което е извършено преустройство на помещения на нива кота -4,00, кота 0,00 и кота + 3,40, променена е височината на сутерена кота -3,40 става -4,00, като РЗП на преустроената част е 183,00 кв.м., касаеща изграждането на вътрешната газова инсталация в съответствие с одобрените проекти.

Вещото лице обобщава, че въз основа на направена извадка на представените и одобрени проекти към строителното разрешение, че промяната в застроените площи по нива за сутерена е от 37.54 кв.м., за първи етаж 5.96 кв.м., за втори етаж е 47.42 кв.м. или разлика общо от 90.91 кв.м. Вещото лице е категорично, че в проектите контурите на сГР.та не са променяни с изключение на пристройката към сутерена на кота – 4.00 метра. От представените проекти одобрени през 2010 г. площта на сутерена е изграден на кота 3.40 кв.м. е 307.54 кв.м. С изменението на строителното разрешение се увеличава застроената площ на сутерена на 94.33 кв.м. В табличен вид вещото лице е изчислило и посочило застроените площи на всеки от отделните етажи на сГР.та като за сутерена е установена разлика от 94.33 кв.м. В първи и втори етаж по проект няма разлика в застроените площи по проекти от 2010 г. и 2012 г. Също така в табличен вид са посочени и

застроените площи съгласно строителното разрешение и по проект, като е установена разлика от 39.19 кв.м. за сутерен и 47.42 за втори етаж. Общо застроената площ по ЗП/РЗП по строително разрешение е 590.16 кв., а по проект е 637.58 кв.м., като разликата е от 47.42 кв. – от площта на втори етаж. Според констатациите на вещото лице е видно, че още при първият изготвен проект има разлика в застроената площ на втори етаж, така както е описано от архитекта проектант на обекта и квадратурите определени по проекта. На база и издаденото строително разрешение е изготвен и нотариален акт № 16, том 2, рег. № 2350, дело № 119 от 2011 г. за суперфиция. Още с одобряването на този проект е предвидено изграждането на тераса на първи етаж, наравно с нивото на М.та, на място същата не е изградена, като квадратурата на същата е щяла да бъде извън застроената площ от 307.54 кв.м. Всички останали промени по време на строителството, представляват промяна на отделни помещения по вече одобрен проект, което не води до увеличаване на ЗП на отделните коти. Единствено промяната на котата на сутерена води до увеличението на светлата височина на мазето, т.е. котата на мазето става от 3.40 м. на 4.00 м., което довежда до образуване на ново помещение над рампата за влизане на коли в гаража, което води до намаляване на необходимата дължина на входа. Тук се е образувало ново помещение склад, но то също не води до увеличаване на застроената площ. Според вещото лице застроеното в повече в сутерена не е самостоятелен обект и не може да се обособи като такъв.

В заключителната част вещото лице посочва, че изграденото на място обект „М.“ е в съответствие с представените и одобрени строителни книжа – проекти по отделните части. Застроената площ на втори етаж е грешно изчислено в обяснителната записка към проекта. Същата е преписана и в издаденото строително разрешение № 146 от 29.12.2010 г. В изготвения нотариален акт за суперфиция № 16, том 2, рег. № 2350, дело 199 от 2011 г. са цитирани квадратурите записани в строителното разрешение от 2010 г. Изградената пристройка в сутерена, представлява изменение на одобрените проекти от 29.12.2010 г., като са одобрени по време на строителството съгласно чл. 154, ал. 5 от ЗУТ. Застроената площ под нивото на терена не е предмет на строителното разрешение, а също така и на отстъпеното право на строеж.

Изграденото в сутерена на кота – 4.00 представлява допълнително застрояване относно одобрените проекти от 29.12.2010 г. и същото е с площ от 93.24 кв.м., като същото не е предмет на строителното разрешение, а от там и на суперфицията.

Според вещото лице в ЗП на първи етаж няма промяна в квадратурата, а в застроената площ на втори етаж описана в строителното разрешение се разминава с 47.42 кв.м. Същото се дължи не на изменение в одобрените проекти, а на техническа грешка при определянето на ЗП на тази кота, като е записано 282.62 кв.м., а всъщност то е 33.04 кв.м. За застроеното в повече е категорично, че има одобрени архитектурни проекти на 29.12.2010 г., но неправилно е изчислена застроената площ на втория етаж. Копие от тези проекти с отразяване на допълнителното застрояване в сутерена, и неправилното изчислена квадратура за втория етаж, са представени като приложение към експертизата. Всички изменения вътре във външните очертания на сгР.та, според вещото лице не водят до увеличаване или намаляване на застроената площ на сгР.та. Построеното в повече на обект „М.“, както и така наречената пристройка не могат да се обособят като самостоятелни обекти, тъй като не отговарят на изисквания на §5, т. 39 от ДР на ЗУТ.

Вещото лице заключава, че реализираното право на строеж е в съответствие с одобрените строителни проекти на 16.12.2010 г., като направените допълнения в строителното разрешение № 146/29.10.2010г.,

съгласно чл. 154, ал. 5 от ЗУТ. Същото се разминава като квадратура, поради неправилно изчисление от проектанта архитект на квадратурата на втори етаж. Извършените промени одобрени по време на строителството не са извън очертаванията на отстъпеното право на строеж на първи етаж със ЗП от 307.54 кв.м., т.е. не заемат площ от поземления имот извън описаната суперфиция. След въвеждането в експлоатация на строителния обект „М.“ не са извършвани промени в конструкцията на сГР.та, видно от представените и одобрени архитектурни проекти и извършения оглед на място.

При изслушване на заключението в открито съдебно заседание, вещото лице е пояснило, че има грешки в изчисленията на архитекта в графичната част на архитектурния проект като написаното не отговаря на изчертаното в частта относно легендата на застроеното. Несъответствието е в записаното като застроена площ, но промяна в очертаванията на сГР.та няма. Първи етаж и втори етаж са еднакви, но са записани различни площи и площта се увеличава. ЗП е 330.04 кв.м., а е записано 282.62 кв.м. като разликата е в размер на 47.42 кв.м. В сутерена има допълващо застрояване, но то не е предмет на строителното разрешение. Правени са промени по време на строителството в тази част. Пояснява, че след 15.08.2011 г. няма изградено допълнително застрояване над земята и промени в контурите на сГР.та. Техническата грешка от ЗП на втори етаж е допусната, когато са изготвяни документите, още преди разрешението за строеж и е съществувала към момента на прехвърлянето на правото на строеж.

Така установеното от фактическа страна, сочи на следните правни изводи:

Въззивната жалба е депозирана в законоустановения срок по чл. 259, ал. 1 ГПК, от легитимирана страна, срещу подлежащ на институционален контрол съдебен акт, поради което 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 съдът е ограничен от посоченото в жалбата, с изключение на случаите, когато следва да приложи императивна материалноправна норма, както и когато следи служебно за интереса на някоя от страните /т. 1 от ТР № 1 от 09.12.2013 г. по т. д. № 1/2013 г. на ОСГТК на ВКС/.

При служебна проверка въззивният съд установи, че първоинстанционното решение е валидно и допустимо.

Неоснователен е доводът на въззиваемата страна за недопустимост на иска за делба, поради наличието на сила на пресъдено нещо по приключило преюдициално производство по гр.д.№ 97/2019г. по описа на ОС Б.

Твърди се, че това производство е било образувано по искова молба от ищцата против ответника, с предмет – установяване правото на собственост спрямо същия обект, предмет на иска за делба и на същото придобивно основание, на което се сочи, че е налице съсобственост в делбата – приращение /чл.92 ЗС/. По това установително производство е било постановено влязло в сила определение, с което производството било прекратено, поради отказ от иска от ищеца. Соци се, че с отказа от иска по чл.108 ЗС вр. счл.92 ЗС по същество е настъпило като правна последица и сила на пресъдено нещо относно заявеното за защита право, с което ищецът е признал мълчаливо неоснователността на иска, като последиците на отказа се приравняват на последиците на отхвърлен иск. В тази връзка се обосновава наличието на съдебна практика в тази насока и се иска прекратяване на делото за делба, като недопустимо, поради настъпила сила на присъдено нещо по въпроса за собствеността на процесната сГР., който въпрос е преюдициален по въпроса за съсобствеността върху имота, предмет на съдебна делба.

Във връзка с това възражение вече е налице произнасяне от въззивния съд с

определение № № 391 от 4.04.2022 г. на ОС - Б. по в. ч. гр. д. № 183/2022г. Отделно от това – по въпроса дали при отказ от иск се формира сила на пресъдено нещо по спорното право, като при отхвърлен иск е налице противоречлива съдебна практика. Ето защо и при тези данни, преценката дали е настъпила такава последица във връзка с отказ от иска по гр.д.№ 97/2019г. по описа на ОС Б. следва да се извърши анализ на процесуалните действия на ищеца, както по това дело, така и по настоящото и да се тълкува волята му във връзка с направения отказ от иска. Видно от материалите от приобщеното производство гр.д.№ 97/2019г. по описа на ОС Б. е, че това производство е било образувано по искова молба от въззивника срещу въззиваемата страна, като е бил предявен иск, съобразно последно поправената искова молба, за установяване, че ищецът е собственик на недвижими имоти по силата на приращението, като тези имоти са описани от ищеца като отделни обекти на право на собственост – втори етаж от М., пристройка от 48 кв.м., котелно помещение от 18 кв.м. и склад от 42 кв.м. от сутерена на сгр.та. Или с други думи по това производство и предмета на съдебна делба не е налице пълна идентичност от обективна страна. Предмет на иска за собственост и този на съдебна делба са различни обекти на собственост, по начина, по който са посочени и индивидуализирани от ищеца, доколкото предмет на делба е искането за поделение изцяло на М.та като единица вещ, не само на нейния втори етаж и други отделни обекти на собственост.

По тези аргументи това възражение на въззиваемата страна за недопустимост на делбеното производство, поради сила на пресъдено нещо относно правото на собственост на предмета на делба, е неоснователно.

Неоснователно е възражението на въззиваемата страна относно липсата на пасивна процесуална легитимация по иска за делба. По въпроса за процесуалната легитимация, нейния вид и относно това как тя се определя като абсолютна процесуална предпоставка за допустимостта на заявения иск е формирана и задължителна съдебна практика. За допустимостта на иска е достатъчно ищецът да обоснове процесуалната легитимация на насрещната страна, срещу която предявява иска. Процесуалната легитимация се обуславя от заявената от ищеца принадлежност на спорното материално право, от претендираното или отричано от ищеца право. Тя следва единствено от правното твърдение на ищеца, а не от никакви обективни факти, които подлежат на доказване. При проверка за допустимост на иска, дали искът е предявен от и срещу надлежна страна, от значение са единствено и само твърденията на ищеца относно правото, което се претендира или отрича с исковата молба. Дали страните по спорното правоотношение са и носители, респ. не са носители на материалното право е въпрос по съществуването на спора. Съответствието между процесуалноправната и материалноправната легитимация е въпрос по същество, който съдът изследва с решението и който обосновава основателността, но не и допустимостта на иска /Определение № 284 от 16.04.2010 г. на ВКС по ч.т.д.№ 518/2009 г., II т. о., ТК; Определение № 408 от 15.12.2014 г. на ВКС по ч.гр.д.№ гр. д. № 4633/2014г., II т. о., ГК и др./.

Ето защо, за допустимост на иска за делба е достатъчно ищецът да твърди, че с ответната страна са съсобственици на поддържаното придобивно основание на вещта, чиято делба се иска да бъде допусната. Дали страните по спора са действително съсобственици на тази вещ и на това основание и квоти е въпрос по същество.

Неоснователно е и оспорването от въззиваемата страна допустимостта на делбеното производство с позоваване, че такъв иск е допустим само по отношение на цели вещи, а не на идеални части от тях по арг. на чл.283 ГПК /отм./, сега чл.345 ГПК. Предмет на делба е заявена единица вещ - М., а не идеални части от нея.

По изложеното – предявеният иск е допустим, постановеното решение е валидно и допустимо, поради което следва да бъдат обсъдени доводите на жалбоподателя, изложени във въззивната жалба относно правилността му в оспорваната част на поддържаните в жалбата основания.

Основния спор по същество е в какъв обем е било учредено правото на строеж, дали изграденото е в съответствие с учреденото и дали изграденото в повече представлява юридически самостоятелен обект на право на собственост, според строителните правила и норми.

В съответствие със събраните както писмени доказателства, така и съобразно изводите от приетата съдебно – техническа експертиза, съдът е отхвърлил иска за делба, като неоснователен, поради недоказаност от ищеца, че на посоченото и поддържано от него придобивно основание – приращение /чл.92 ЗС/ е придобил 2/5 ид.ч. от спорния имот.

Въззивникът е поддържал, че е собственик на посочената идеална част от вещта, чиято делба иска, на основание изградено в повече от учреденото право на строеж. Не е спорен между страните по делото фактът, че въззивната страна е собственик на недвижимия имот, както и че същата, в качеството си на собственик, е учредила в полза на юридическото лице „Д. – В.Д. 2008“ ЕООД правото на строеж върху недвижимия имот, оформено в нотариална форма - нотариален акт № 16, том 2, рег. № 2350, дело № 119 от 2011 г. Не са спорни и последващите прехвърляния - на правото на строеж от „Д. – В.Д. 2008“ ЕООД на 12.10.2012г. на „А. 70“ ЕООД, а на 11.10.2017г. апортиране на изградения обект от „А. 70“ ЕООД в капитала на ответното дружество - „С.“ ЕООД.

За да се прецени дали изграденото е в повече от отстъпеното право на строеж следва да се изведе от съдържанието на договора или административния акт, с който това право е учредено /Решение № 316/20.05.2013г. на ВКС по гр.д.№ 217/2012г., 2 г.о., ГК/. Според съдържанието на договора /нот.акт № 16/2011г./ е записано, че се учредява право на строеж „...на следния обект – дружеството суперфициар да построи и да стане собственик на М. със застроена площ от 307.54 кв.м. и с РЗП 590.16 кв.м., която се предвижда да бъде застроена в имота съгласно архитектурен проект, одобрен на 16.12.2010 г. от главния архитект на Община Б.“.

Следователно, в акта, с който е учредена суперфицията няма изрично посочване на етажи и конкретизиране на техния брой, както и няма други данни, относими към определяне обема на суперфицията, извън обема на застроената площ и съответно на разгънатата застроена площ, съобразно одобрения от главния архитект на общината архитектурен проект.

В тези случаи, след като собственикът на терена при отстъпването на правото на строеж не е конкретизирал етажността на сгр.та, а е посочено, че тя следва да се изпълни съобразно разрешението, което ще бъде дадено от техническите органи и одобрени от тях архитектурни проекти, то построената и узаконена сгр. изцяло е станала собственост на носителя на правото на строеж /така Решение № 1242/17.11.2008г. на ВКС по гр.д.№ 3859/2007г., 4г.о., ГК/.

В казуса въззивникът, в акта, с който е учредено правото на строеж, единствено е очертал обема на суперфицията при изрично посочване на ЗП и РЗП, без конкретизиране на брой етажи, като препращането е и съобразно одобрения строителни книжа /архитектурен проект/. Ето защо и само на това основание тезата на въззивната страна, че втория етаж е изграден в повече, тъй като не е бил учреден в акта за суперфиция, е неоснователна, тъй като в него няма изрично посочване и ограничаване на брой етажност на сгр.та.

При така очертания обем на суперфицията построеното извън този обем би могло да се придобие от жалбоподателя по силата на приращението само ако е изградено извън обема на ЗП, респ. на РЗП, посочени в нотариалния акт за

суперфиция и ако това „в повече“ може да се обособи като самостоятелен обект на право на собственост /В този смисъл решение № 137 от 17.08.2010 г. по гр.д.№ 3954 от 2009 г. на ВКС, Второ г.о., решение № 61 от 13.02.2012 г. по гр.д.№ 291 от 2011 г. на ВКС, Първо г.о., решение № 778 от 16.11.2010 г. по гр.д.№ 1096 от 2009 г. на ВКС, Първо г.о., Решение № 118 от 16.11.2016г. на ВКС по гр.д.№ 766/2016г., Второ г.о., Решение № 173 от 26.06.2013г. на ВКС по гр.д.№ 1273/2013г., Първо г.о. и мн.др./.

Според възприетото в цитираната съдебна практика, ако изграденото надхвърля обема на учредената суперфиция вещноправния режим на допълнително построеното е различен и се определя от неговата юридическа характеристика. Ако построеното в повече представлява самостоятелен обект по строителните правила норми ще намери приложение нормата на чл. 92 ЗС и собственика на земята ще придобие построеното в повече, като собственик на земята по приращение, но ако изграденото извън обема на учреденото право на строеж не представлява такъв обект, следва да се приложи чл.97 ЗС или чл.98 ЗС – построеното в повече следва режима на главната вещ или се присъединява към нея, но не към земята, а чрез неделимото му свързване с друга главна вещ.

Според приетото и неоспорено от страните съдебно – техническо заключение вещото лице сочи, че реализираното право на строеж е в съответствие с одобрените строителни проекти от 16.12.2010 г. Установена е разлика в площта на втори етаж от М.та, но същата се дължи на техническа грешка поради неправилно изчисление от проектанта архитект. Както е констатирано вещото лице застроената площ на втори етаж е грешно изчислена и записана в обяснителната част към проекта, което не отговаря на изчертаното в графичната част. Посочената грешка е пренесена в строителното разрешение № 146 от 29.12.2010 г. и в последствие в нотариалния акт за учредяване на суперфиция, но всички изменения вътре във външните очертания на сгр.та не водят до увеличаване или намаление на застроената площ.

От заключението на вещото лице също така се установи, че по време на строителството на основание чл. 154, ал. 5 от ЗУТ във вр. с Решение по т. 2 от Протокол № 2 от 17.02.2012 г. на ЕСУТ, са одобрени следните промени по време на строителството: на кота – 3.40 разширение на сутеренния етаж откъм дъното на имота за допълнителни помещения: котелно на газ /10.88 кв.м./, склад /31.40 кв.м./, 1 склад /42.03 кв.м./, а на кота – 3.40 промяна на котелното и склад гориво в склад /8.90 кв.м./.

На същото основание е одобрена промяна по време на строителството, касаещи изграждането на вътрешна газова инсталация в съответствие с одобрените проекти в части „ОВ газификация“, „ел. и автоматизация“. Променена е височината на сутерена на ниво кота от 3.40 м. става 4.00 м. касаещи изграждането на външна газова инсталация в съответствие с одобрените проекти. С изменението на строителното разрешение се увеличава ЗП на сутерена с 94.33 кв.м.

В заключението си вещото лице е посочило начина на изчисляване на ЗП, респ. на РЗП, според § 5, т. 15 и т.18 от ДР на ЗУТ, действащ към датата на учредяване на суперфицията и към датата на изграждане на обекта. Разгънатата застроена площ е сборът от застроените площи на всички етажи на основното и допълващото застрояване на и над терена, както и застроените площи в подпокривното пространство на сградите. В застроената площ на надземните етажи се включва цялата площ на балконите, лоджиите и терасите.т.е. не се включват подземните пространства. С оглед особеностите на строежа /сутерен на кота – 4/, който е под нивото на терена/ за пространство, изключено от площта на разгънатата застроена площ в случая следва да се приеме, че е това под основното ниво на застрояване т.е. под кота -1, а от процесните имоти такова е изграденото съобразно одобрените проекти

котелно и два склада с площ от 94.33 кв.м. Следователно, според дефиницията на РЗП в тази площ не следва да се калкулира допълнително изграденото в сутерена, което е изградено под терена. Вещото лице е категорично, че изградените на ниво сутерен обекти нямат характер на самостоятелни такива, а имат обслужващо предназначение спрямо главната вещ, към която конструктивно са изградени, а отделно от това – за тяхното изграждане е проведена процедура по чл. 154, ал.5 ЗУТ на няколко етапа, поради което изграденото в сутерен не може да се счете, че е изградено в повече от учреденото право на строеж, както и не представлява самостоятелен обект на право на собственост. По отношение на установената от вещото лице разлика от 47.42 кв.м., касателно площта на втори етаж на М.та от 47.42 кв.м. е грешно изчислена и записана в обяснителната част към проекта, което не отговаря на изчертаното в графичната част. Посочената грешка е пренесена в строителното разрешение № 146 от 29.12.2010 г. и в следствие е била пренесена и в нотариалния акт за учредяване на суперфиция. Всички изменения вътре във външните очертания на сгр.та не водят до увеличаване или намаление на застроената площ. Техническата грешка от ЗП на втори етаж е допусната, когато са изготвяни документите, още преди разрешението за строеж и е съществувала към момента на прехвърлянето на правото на строеж. Независимо от това – в заключението си вещото лице е категорично, че построеното в повече на обект „М.“, както и така наречената пристройка не могат да се обособят като самостоятелни обекти, тъй като не отговарят на изисквания на §5, т. 39 от ДР на ЗУТ.

С оглед на изложеното като правилен и законосъобразен е фактическият извод и правен довод на първоинстанционният съд, че квадратура, досежно площта на втори етаж от М.та, както и изграденото в сутеренния етаж в хода на строежа по реда и условията на чл.154, ал.5 ЗУТ - нямат самостоятелен статут, за да бъдат придобити по приращение. Квадратурата, надхвърляща учредената такава за втория етаж, на двуетажната сгр., не може да обособи самостоятелно съществуване, тъй като двете нива са функционално свързани и формират и изпълват общо нормите за сгр.та, като нито едно от двете нива (етажи) поотделно няма самостоятелно техническо съществуване, а разширението в сутерена обслужва главната вещ, към която са изградени и поради това не могат да бъдат обект на приращение по чл. 92 от ЗС. По отношение на тези площи и помещения е приложимо правилото на чл. 97 ЗС. Последното изключва възникването на съсобственост по отношение на процесната М. между страните по делото на поддържаното от ищеца придобивно основание – приращение /чл.92 ЗС/. Ето защо решението, с което искът за делба е отхвърлен като неоснователен, следва да се потвърди като правилно и законосъобразно.

Предвид липса на съсобствен имот, който да бъде допуснат до делба, то липсва основание за определяне на обезщетение по реда на чл. 344, ал.2 от ГПК, поради което и решението за отстраняване на явна фактическа грешка следва да се потвърди като законосъобразно. Макар да няма изрична жалба срещу това решение, оспорвания по отношение неуважаване на това искане се съдържат в основната жалба, поради което следва да се счете, че предмет на съдебен контрол е и решението за отстраняване на явна фактическа грешка с допълване на изричното произнасяне на съда по това искане на ищеца – съделител.

По разноските: С оглед изхода от спора на въззиваемата страна от жалбоподателя се дължат направените пред въззивната инстанция разноски в размер на 8900 лв. за адвокатско възнаграждение, за което са представени доказателства, че са направени, както по основание, така и по размер /т.1 ТР № 6 от 06.11.2013г. по т.д.№ 6/2012г. на ОСГТК/.

Водим от горното, съдът

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА Решение № 500078/23.01.2023г., постановено по гр.д. № 329/2019г. по описа на РС Р.

ПОТВЪРЖДАВА Решение № 500561/11.09.2023г., постановено по гр.д. № 329/2019г. по описа на РС Р.

ОСЪЖДА И. П. А., ЕГН *****, с адрес: с. Б., общ. Р. ул. „Д.“ № 5 да заплати на „С.“ ЕООД, ЕИК *****, със седалище и адрес на управление: гр. С., ул. „К.Б. I“ № 96, ет. 1, ап. 3, представлявано от управителя В.В.Д. сумата от 8 900 /осем хиляди и деветстотин лева/ лв. разноси за адвокатско възнаграждение пред въззивната инстанция.

Решението, в частта, с която е отхвърлен искът за делба, подлежи на обжалване с касационна жалба в 1- месечен срок от получаване на препис от страните пред ВКС, а в останалата част е окончателно.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____