

РЕШЕНИЕ

№ 1222

гр. Варна, 14.10.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – ВАРНА, IVA СЪСТАВ, в публично заседание на осемнадесети април през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Константин Д. И.ов

Членове: Ивелина М. Събева
Ивалена Д.а

при участието на секретаря Петя П. Петрова
като разгледа докладваното от Ивелина М. Събева Въззивно гражданско дело № 20223100500003 по описа за 2022 година

Производството е по реда на чл.268-273 от ГПК .

Образувано е по въззивни жалби срещу решение № 262494/ 3.09.2021г. постановено от Районен съд-Варна, по гр.д.№ 19329/ 2018г., с което е допусната делба на недвижим имот, представляващ УПИ № VII-681, кв.36 в гр.Аксаково, община Аксаково, област Варна, с площ 475 кв.м. по документ за собственост, а по скица с площ 571 кв.м., съответен на парцел VI-380 и част от имот пл.№ 380, кв.36 по стар план от 1967г.,и парцел VII-380, и част от имот пл.№ 380 в кв.36 по предходен план от 1980г., както и на част от парцел III- 156 в кв.52 по стар план от 1921г., при посочените граници: УПИ VIII -684, УПИ XX -682, УПИ XXI -679, УПИ VI – 680, с изградените в имота – жилищна сграда, състояща се от приземен, първи , втори и мансарден етаж, със ЗП173 кв.м. и РЗП 542 кв.м.; стопанска постройка с площ 8 кв.м., лятна кухня с площ 48 кв.м., изградени без строителни книжа, съгласно удостоверение за търпимост № 98 от 16.07.2018г. на община Аксаково, между съделителите при квоти: - за дворното място, съответно 3/6 ид.ч. за С. Р. А., наследник на починалия в хода на производството Р. Й. А., и по 1/6 ид.ч. за М. Х. Н.,Н. А. Н. и И. А. Н.; - за жилищната сграда, стопанската постройка и лятната кухня, съответно 6/12 ид.ч. за С. Р. А., като наследник на Р. Й. А., 4/12 ид.ч. на М. Х. Н. и по 1/ 12 ид.ч. за Н. А. Н. и И. А. Н..

От делбата е изключен гараж с площ 18 кв.м., изграден в същото дворно място.

Изключени от делбата са лицата- С. С. Г. и М. Й. К..

1.Въззивна жалба от М. Й. К., чрез адвокат Р. Д., срещу решението, с което е изключена от делбата на имота- дворно място и сгради. Твърди самостоятелни права върху подлежащия на делба имот, с позоваване на учредено право на строеж за изграждане на жилище в полза на братята А. и И. А.и, наследодатели на страните по делото, и придобити права върху построената къща при равни квоти. С нотариален акт № 72, том 4, рег.№ 8435, дело № 606/ 26.09.2011г. А. Н. Н. и съпругата му М. Х. Н. продават своята ½ ид.част от двуетажната къща на Р. Й. А.. Останалата ½ ид.част принадлежи на наследниците на Й. Н. А.- М. Й. К. и Р. Й. А.. Поради изложеното счита, че следва да участва само в делбата на

къщата с квота- $\frac{1}{4}$ ид.част, като останалите $\frac{3}{4}$ ид.части да бъдат в дял на наследниците на Р. А..

Представен е отговор на въззивната жалба от М. Х. Н., чрез адвокат Х. Х..

2.Въззивна жалба от Н. А. Н. и И. А. Н., чрез адвокат П. С., срещу решението в частта, с която е допусната делба на изградените в имота- жилищна сграда, стопанска постройка и лятна кухня, при посочените квоти за съделителите С. Р. А., М. Х. Н., И. А. Н. и Н. А. Н.. Твърдят, че строителството на жилищната сграда и стопанската постройка и извършено от техните родители в периода 1976г.-1999г., които със свои средства са изградили три етажа- сутерен, първи жилищен и тавански етаж. Продажбата по нот.акт № 72/ 2011г. е на $\frac{1}{2}$ ид.част от сутеренен етаж с площ 80 кв.м. и $\frac{1}{2}$ ид.част от първи етаж с площ 93 кв.м. , които са придобити от Р. Й. А.. Поради изложените считат, че изградената жилищна сграда от три етажа- сутерен/ назован приземен/, първи и тавански етаж/ назован мансарден/ е самостоятелен обект в дворното място, по отношение на който не намира приложение чл.92 от ЗС. Притежава се в индивидуална собственост от ответниците И. А., Н. А. и М. Х., в качеството им на наследници на А. Н. Н., и наследници на Р. А.- за придобитите $\frac{1}{2}$ ид.част от сутерена и $\frac{1}{2}$ ид.част от първи етаж с площ 93 кв.м., определени като търпим строеж като жилище 1 / приземен и първи етаж със ЗП-53 кв.м. и РЗП-116 кв.м., в западната част от сградата при посочените граници. Считат, че делбата на мансарден етаж е недопустима , защото ищецът Р. Й. А., респ. неговия правопреемник С. Р., встъпила в процеса , не е собственик на тази част от сградата по чл.92 от ЗС.

С изложените аргументи отправят искане за отмяна на решението, с което е допусната делба на цялата жилищна сграда , и да се постанови друго за изключване от делбата на жилище № 3 / включващо втори и мансарден етаж/ със Зп 136 кв.м., и РЗП 242 кв.м.

Представен е писмен отговор от С. Р. А., чрез адвокат В. В., със становище за неоснователност на жалбата по направеното искане.

3. Въззивна жалба от М. Х. Н., чрез адвокат Х. Х., срещу решението в частта, в която е допусната делба между С. Р. А. , като наследник на Р. Й. А., и ответниците М. Н., Н. А. Н. и И. А. Н., по отношение на двуетажна къща , състояща се от сутерен,първи етаж и втори/ мансарден/ етаж, лятна кухня и стопанска постройка, при посочените квоти. С аргументи, покриващи по съдържание изложените във въззивната жалба на Н. А. Н. и И. А. Н., отправя искане за отмяна и постановяване на решение, с което от делбата да се изключи жилище № 3/ включващо втори и мансарден етаж / със ЗП 136 кв.м., РЗП 242 кв.м.

Представен е писмен отговор от С. Р. А., чрез адвокат В. В., със становище за неоснователност на жалбата по направеното искане.

Съдът, предвид изразените становища и доказателствата към делото, преценявани при условията на чл. 269 ГПК и чл. 235 ГПК, констатира:

Предявен е иск за делба на имот, представляващ УПИ №VII-681, кв.36 , по действащия план на гр. Аксаково, община Аксаково, област Варна, с площ 475 кв.м. по документ за собственост, а по скица с площ 571 кв.м., одобрен със Заповед № 358/ 20.12.2001г., съответстващ на парцел VI- 380 и част от имот пл.№ 380, в кв.36 по плана от 1967г., и на парцел VII- 380 и част от имот пл.№ 380 в кв. 36 по предходен план от 1980г., както и на част от парцел III-156, в кв.52 по плана от 1921г., при граници: улица ,УПИ № VII-684, УПИ № XX 682, УПИ№ XXI- 679 и УПИ № VI- 680, между съделителите при квоти: $\frac{3}{6}$ ид.ч. за Р. Й. А., $\frac{1}{6}$ ид.ч.за М. Х. Н., Н. А. Н., И. А. Н.,

и намиращата се в имота жилищна сграда, със застроена площ 80 кв.м., състояща се от сутеренен етаж, първи етаж и втори/ мансарден/ етаж; лятна кухня с площ 48 кв.м. и гараж от 18 кв.м., при квоти: $\frac{6}{12}$ ид.ч. за Р. Й. А., $\frac{4}{12}$ ид.ч. за М. Х. Н., по $\frac{1}{12}$ ид.ч. за Н. Н. и И. Н..

Ищецът Р. Й. А. твърди, че е собственик на $\frac{1}{2}$ ид. част от двуетажна жилищна сграда, придобита по договор за продажба, сключен с А. Н. Н. и М. Х. Н. през 2011г., и на $\frac{1}{2}$ ид.част от описания поземлен имот по договор за дарение от 26.09.2016г. , оформени нотариално. Дарителят А. Н. Н. придобива от своя баща Н. А. Н. празно дворно място в с.Аксаково с площ 475 кв.м., представляващо парцел VI- 380, кв.36 по плана на селото , а

той по договор за доброволна делба от 08.04.1963г. По време на брака с ответницата М. Х. Н. в имота е построена жилищната сграда. Твърди, че наследници на А. Н. са ответниците-съпруга и деца.

В писмен отговор ответниците не оспорват, че са единствени наследници на А. Н., след направен отказ от наследство от дъщеря му Е. А. Н., и наличието на съсобственост върху УПИ № VII-681, кв.36, по действащия план на гр. Аксаково, община Аксаково, област Варна, с площ 475 кв.м. по документ за собственост, а по скица с площ 571 кв.м., при посочените квоти, и на $\frac{1}{2}$ ид.част от сутеренен етаж и от първи етаж от жилищната сграда в поземления имот.

Оспорват иска за делба на **втори/ мансарден /** етаж с площ 101 кв.м., **лятна кухня** с площ 48 кв.м. и **гараж** с площ 18.кв.м., по отношение на които считат, че е неоснователен, предявен от нелегитимен собственик на посочените обекти. По договор за продажба, вписан Акт № 157, том XL, дело 12848, Р. А. е придобил $\frac{1}{2}$ ид.част от сутеренен етаж с площ 80 кв.м. и $\frac{1}{2}$ ид.част от първи етаж, с площ 93 кв.м., от двуетажна къща в УПИ VII-681, кв. 36 по плана на гр.Аксаково. Позовават се на придобитата собственост от наследодателя А. Н. Н. по договор за дарение върху цялото дворно място, и на реализираното строителство на жилищната сграда по време на брака му с М. Н.. Въз основа на издадени строителни документи в имота са построени лятна кухня, проектирана като допълващо застрояване, и гараж, който се ползва единствено от наследодателя и ответниците. По изложените съображения считат, че съсобственост е възникнала върху поземления имот при посочените квоти- $\frac{1}{2}$ ид.част за ищеца и $\frac{1}{2}$ ид.част за ответниците, и при същите квоти за сутерен / 80 кв.м./ и първи етаж / 93 кв.м./от жилищната сграда.

Твърдят, че в обособената част от сградата като жилище №1 е живял преди 2006г. бащата на ищеца, има отделен вход и се ползва от Р. А., когато е в страната.

В условията на евентуалност, се позовават на изтекла в тяхна полза придобивна давност, поради осъществено непрекъснато и необезпокоявано владение на описаната част в удостоверение за търпимост № 98/ 2018г., с изключение на $\frac{1}{2}$ ид.ч.от сутеренен етаж / 80 кв.м./ и $\frac{1}{2}$ ид.част от първия етаж на жилищната сграда / 93 кв.м./.

По предмета на делбата:

1.С договор за покупко-продажба от 26.12.1959г., оформен с нот.акт № 56, том VII, дело 1726/ 1959г. Н. А. Н. и А. Н. Ц. придобиват недвижим имот, къща, обор и навес, заедно с дворно място от 1500 кв.м., представляващ урегулиран парцел III, пл.№ 156 в кв.52 по плана на с.Аксаково.

Между съсобствениците е извършена доброволна делба с договор от 08.04.1963г., с нотариална заверка на подписите, по силата на която Н. А. Н. получава в дял : дворно място, представляващо парцел III-156, кв.52, с площ 945 кв.м., при съседни : А. Ив.Я., Г.П., А. Н. и път.

2.Съгласно нот.акт № 22, том XIII, дело 3596/ 1975г. Н. А. Н. дарява на сина си А. Н. Н. празно дворно място в с.Аксаково, Варненска област, с площ 475 кв.м., представляващо парцел VI- 380, в кв.36, по плана на селото, при съседни: А. Я., Г.П., Н. А. и улица.

Дарението е прието от А. Н. преди брака му с М. Х. М., сключен на 30.04.1976г.

3. На 26.09.2011г. А. Н. Н. се разпоредил с притежавания в индивидуална собственост имот в полза на своя племенник Р. Й. А., чрез дарение оформено с нот.акт № 71, том 4, рег.№ 8432, дело 605 / 26.09.2011г. ВН, **на $\frac{1}{2}$ ид. част от имота**, представляващ УПИ № VII-681, в кв. 36 по действащия план на с.Аксаково, област Варна, с площ 475 кв.м. по документ за собственост, а по скица 571 кв.м., съответстващ на парцел VI- 380 и част от пл.№ 380 в кв.36 по стар план от 1967г., както и на парцел VII- 380 и част от имот пл.№ 380 в кв. 36 по предходен план от 1980г., както и на част от парцел III-156, в кв.52 по плана от 1921г., при граници: улица, УПИ № VII-684, УПИ № XX 682, УПИ№ XXI- 679 и УПИ № VI- 680.

4. С договор за продажба от **26.09.2011г.**, оформен с нотариален акт № 72, том 4, рег. № 84345, дело № 606/ 2011г. ВН, А. Н. Н. и М. Х. Н. прехвърлят на Р. Й. А. собствеността върху $\frac{1}{2}$ ид.част от сутеренен етаж с площ 80 кв.м.,и $\frac{1}{2}$ ид.част от първи етаж с площ 93 кв.м., от двуетажна къща, цялата със застроена площ 80 кв.м., със сутерен и тавански етаж, изградена в УПИ № VII-681, в кв. 36 по действащия план на с.Аксаково.

В резултат от осъществените разпоредителни сделки с дворното място,

представляващо УПИ № VII-681, в кв. 36 по действащия план на с.Аксаково, област Варна, с площ 475 кв.м. по документ за собственост, а по скица 571 кв.м., съответстващ на парцел VI- 380 и част от пл.№ 380 в кв.36 по стар план от 1967г., към датата на иска за делба този имот е собственост на наследници на А. Н. Н.- конституираните ответници М. Х. Н., Н. А. Н. и И. А. Н., притежаващи общо ½ идеална част от него, и ищеца- Р. Й. А., за останалата ½ идеална част.

По отношение на изградените в имота сгради приема следното:

Съгласно договора за продажба от 26.09.2011г., оформен с нотариален акт № 72 , том 4, рег.№ 84345, дело № 606/ 2011г. ВН, Р. Й. А. придобива собствеността върху ½ ид.част от сутеренен етаж с площ 80 кв.м.,и ½ ид.част от първи етаж с площ 93 кв.м., от двуетажна къща, цялата със застроена площ 80 кв.м., със сутерен и тавански етаж , изградена в УПИ № VII-681, в кв. 36 по действащия план на с.Аксаково. Собственици на останалата 1/2 ид.част от сградата са прехвърлителите А. Н. Н. и М. Х. А..

Според удостоверение за търпимост № 98/ 16.07.2016г., издадено на основание § 127, ал.1 от ПЗР на ЗИД, построената в имота жилищна сграда се състои от приземен, първи, втори и мансарден етаж , със застроена площ 173 кв.м., и разгъната застроена площ 542.00 кв.м., със статут на търпим строеж.

Има три обособени жилища с отделни входи , които могат да се ползват самостоятелно и независимо едно от друго:

Жилище №1 на приземен и първи етаж ,с 3П 53 кв.м. и разгъната 3П 116 кв.м., в западната част на сградата, с вход откъм двора. Състои се от входно антре, дневна с трапезария , две спални, коридор , баня ;

Жилище №2 на приземен и първи етаж, със 3П 120 кв.м. и разгъната 3П 188 кв.м., в източната част на сградата, свързани с външно стълбище.

Жилище №3 на втори и мансарден етаж , със 3П 136 кв.м., и разгъната 3П 242 кв.м. , с вход от улицата , с външно стълбище до първото ниво и вътрешно стълбище между отделните нива.

Съгласно представените декларации строителството е извършено преди 1999г.

Ответниците претендират права върху описаните жилищни обекти, съответно в съсобственост с ищеца на сутеренен и първи жилищен етаж, и като изключителни собственици на втори / мансарден/ етаж с площ 101кв.м., лятна кухня с площ 48 кв.м. и гараж с площ 18.00 кв.м. Твърдят, че строителство в имота е започнато след извършеното дарение на дворното място в полза на А. Н. през 1975г.

От писмените доказателства по делото следва, че на името на А. и Й. А.и е издадено строително разрешение № 134/ 4.12.1969г., за построяване на жилище с площ 80 кв.м. От собственика на имота Н. А. Н. е подписана декларация рег.№ 20/ 10.03.1969г., изразяваща съгласието му за построяване на жилищна сграда в парцел VI- 380, кв. 36 по плана на с.Аксаково.

На 07.01.1999г. е издадено разрешение за надстрояване с един етаж на съществуващата двуетажна жилищна сграда по архитектурен проект и конструктивни планове, а през 2008г.- за допълващо застрояване, на основание чл.47, ал.2 ЗУТ / л.70-71/.в имота на А. Н. Н.- УПИ № VII-681.

По издадено разрешение за строеж № 191/ 8.05.1987г. на А. Н., въз основа на одобрен проект № 67/ 27.04.1987г. в имота е построен гараж.

Допусната е съдебно-техническа експертиза с въпроси за застрояването на имота по действащия застроителен и регулационен план на гр.Аксаково.

Съгласно заключението, процесната сграда е нанесена в регулационния и застроителен план, одобрен със заповед № 358/ 30.12.2001г. /приложение 4 и 5 /. При огледа на място е установено съответствие на изпълненото строителство с удостоверението за търпимост / изявление на вещото лице в с.з. на 20.10.2020г./. Обособени са три самостоятелни обекта по ЗУТ, със самостоятелни входи по изискванията на Наредба №7 / 2003г. Входът на първия надземен етаж е откъм поземления имот, на вторият самостоятелен жилищен обект със стълбище откъм улицата, третият самостоятелен обект с външно стълбище в северната част на сградата ; таванския етаж с вътрешно стълбище от третия етаж.

В допълнително заключение вещото лице посочва, че процесната сграда не е нанесена

в старите планове регулационен и застроителни планове на гр.Аксаково, одобрени със заповед № 4498/ 20.06.1967г. и заповед № 187/ 15.02.1980г. / приложения 1,2 и 3/ и не е съществувала преди 1976г. Нанесена е в кадастралния, регулационен и застроителен план ,одобрен със заповед № 358/ 30.12.2001г. / приложение 4 и 5/, със ЗП- 173 кв.м., РЗП- 542 кв.м. на жилищната сграда.

По искане на ищцовата страна са допуснати свидетелите К.М.К. и М.Г. Г.. Свидетелят К. е бивш съпруг на М. Й. К.. Твърди, че къщата била на два етажа, а после е вдигната на четири етажа. Това е къща близна, едната част останала на Р. и М., а другата на децата на А..

Свидетелката Г. е леля на Р. и М.. Твърди, че познава имота и построената сграда „къща-близнак“. Децата на Й. живеели в неговата къща на ул.“ Илия Д.“. Сградата има етаж, който се ползва от двамата, вторият е недовършен. Р. направил ремонт. В другата къща живеят братята И. и Н. , заедно с майка си М.. Преди седем години съпругът на свидетелката отишъл да прави ремонт в имота на Р. и не го допуснали.

Съвкупността от доказателствени факти обуславя следните **правни изводи**:

Р. Й. А. придобива по договор за покупко- продажба от 26.09.2011г., нот.акт № 72/ 2011г., собствеността върху ½ ид.част от сутеренен етаж и ½ ид.част от първи етаж от съществуващата към този момент двуетажна жилищна сграда.

Собственици на останалите идеални части от сградата са съпрузите А. Н. Н. и М. Х. Н., след извършеното дарение на 26.09.2011г. по нот.акт № 71/ 2011г. Тъй като при нотариалното оформяне на сделката не е включено разпореждане за съществуващите постройки в имота, прехвърлянето на собствеността върху главната вещ/ дворното място/ има за последица транслиране на същите права за прилежащите жилищни обекти- чл.92 и чл.98 от ЗС.

Принципа на приращението е приложим и към изградените без строителни книжа- жилищни обекти, лятна кухня, стопанска постройка, които следват собствеността върху терена. По Удостоверение за търпимост строеж № 98/ 16.07.2018г. сградата се състои от приземен, първи, втори и мансарден етаж, със застроена площ 173 кв.м. и разгъната застроена площ 542 кв.м., и общо три самостоятелни жилища.

Ответниците, претендиращи изключителна собственост върху втори и мансарден етаж, обособени като жилище № 3 по удостоверение за търпимост, като се позовават на оригинално основание- давностно владение, не провеждат пълно и главно доказаване на всички елементи от фактическия състав на придобивната давност.

На основание чл.92 от ЗС до делба следва да се допусне цялата жилищна сграда и принадлежащите към нея второстепенни сгради- лятна кухня и стопанска постройка.

На основание чл. 92 от ЗС до делба следва да допусне гаража, който е допълващо застрояване, принадлежност към жилищната сграда, съгласно чл. 41, ал.1 и 2 от ЗУТ.

Делбата следва да се извърши с участието на :

Конституираните ответници М. Х. Н., И. А. Н. и Н. А. Н., наследници на А. Н. Н., починал на 11.04.2015г., притежаващи общо ½ идеална от описаното имущество- земя и сгради.

Конституираната в хода на процеса С. Р. А.- единствен наследник по закон на Р. Й. А., починал на 17.04.2019г., представлявана от своята майка и законен представител С. В. И., притежаваща останалата ½ ид.част от описаното имущество- земя и сгради.

В делбата не следва да участва М. Й. К., наследник на Й. Н. А., починал 03.10.2006г., по отношение на който не са доказани права върху дворното място и построените в него сгради, последните принадлежащи на собствениците на терена по приращение, основание чл.92 от ЗС.

Делбата следва да се допусне при посочените в решението квоти, съответни на придобитите права от страните, на основание прекратено имуществено общност и насредяване за М. Х. Н., и по наследствено правоприемство за останалите съделители- чл.5 и чл.9 от ЗН.

С изложените мотиви, на основание чл. 271 ГПК и чл. 280 ГПК

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА решение № 262494/ 3.09.2021г. постановено от Районен съд-Варна, по гр.д.№ 19329/ 2018г., с което е допусната делба на недвижим имот, представляващ УПИ № VII-681, кв.36 в гр.Аксаково, община Аксаково, област Варна, с площ 475 кв.м. по документ за собственост, а по скица с площ 571 кв.м., съответен на парцел VI-380 и част от имот пл.№ 380, кв.36 по стар план от 1967г.,и парцел VII-380, и част от имот пл.№ 380 в кв.36 по предходен план от 1980г., както и на част от парцел III- 156 в кв.52 по стар план от 1921г., при граници: УПИ VIII -684, УПИ XX -682, УПИ XXI -679, УПИ VI – 680, с изградените в имота : жилищна сграда, състояща се от приземен, първи , втори и мансарден етаж, със ЗП 173 кв.м. и РЗП 542 кв.м.; стопанска постройка с площ 8 кв.м., лятна кухня с площ 48 кв.м., изградени без строителни книжа, съгласно удостоверение за търпимост № 98 от 16.07.2018г. на община Аксаково, между съделителите при квоти: - за дворното място, съответно 3/6 ид.ч. за С. Р. А., наследник на починалия в хода на производството Р. Й. А., и по 1/6 ид.ч. за М. Х. Н.,Н. А. Н. и И. А. Н.; - за жилищната сграда, стопанската постройка и лятната кухня, съответно 6/12 ид.ч. за С. Р. А., като наследник на Р. Й. А., 4/12 ид.ч. на М. Х. Н. и по 1/ 12 ид.ч. за Н. А. Н. и И. А. Н..

ОТМЕНЯ решение № 262494/ 3.09.2021г. постановено от Районен съд-Варна, по гр.д.№ 19329/ 2018г., с което от делбата е изключен гараж с площ 18 кв.м. в недвижим имот, представляващ УПИ № VII-681, кв.36 в гр.Аксаково, община Аксаково, област Варна, и вместо него **ПОСТАНОВЯВА**:

ДОПУСКА делба на гараж с площ 18 кв.м. в недвижим имот, представляващ УПИ № VII-681, кв.36 в гр.Аксаково, община Аксаково, област Варна, между съделителите при квоти: -6/12 ид.ч. за С. Р. А.-наследник на Р. Й. А., представлявана от законния представител С. В. И.,- 4/12 ид.ч. на М. Х. Н. и по 1/12 ид.ч. за Н. А. Н. и И. А. Н..

РЕШЕНИЕТО подлежи на обжалване пред Върховен касационен съд на Република България в едномесечен срок от съобщението до страните.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____