

РЕШЕНИЕ

№ 182

гр. гр.Несебър, 27.04.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – НЕСЕБЪР, VI-ТИ ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ, в
публично заседание на десети април през две хиляди двадесет и трета година
в следния състав:

Председател: Валери Вл. Събев

при участието на секретаря Мая Р. Деянова
като разгледа докладваното от Валери Вл. Събев Гражданско дело №
20212150100904 по описа за 2021 година

Предявен е иск с правно основание чл. 32, ал. 2 от ЗС.

От ищеца Р. Н. Ч. срещу Н. К., Р. К., А. К., Х. К. и С. С. е предявен иск с правно основание чл. 32, ал. 2 от ЗС. Ищецът твърди, че с ответниците са съсобственици на ПИ с идентификатор ***** по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Несебър, както следва: Р. Ч. – на ¼ идеална част, С. С. – на ¼ идеална част, Х. А. К., Н. А. К. и А. А. К. – на 246.75/985 кв. м. идеални части и Н. К. и Р. К. (в режим на СИО) – на ¼ идеална част. Излага твърдения в насока, че Р. Ч. е собственик на сграда с идентификатор *****.3, С. С. – на сграда с идентификатор *****.4 и самостоятелен обект с идентификатор *****.1.1, Х. А. К., Н. А. К. и А. А. К. – на самостоятелен обект с идентификатор *****.1.2 и самостоятелен обект с идентификатор *****.1.3, а Н. К. и Р. К. (в режим на СИО) – на сграда с идентификатор *****.2. Сочи, че поради влошените междуличностни отношения не е възможно да бъде постигнато съгласие относно начина на ползване. Развива съображения в тази насока. С тези доводи иска от съда да бъде разпределено ползването върху ПИ с идентификатор ***** по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Несебър. Отправя се искане за разпределение на ползването съобразно вариант 7 от приложенията към експертизата. Претендира разноски.

В срока по чл. 131 ГПК от ответницата С. Х. С., не е подаден отговор на исковата молба.

От ответниците Н. К., Р. К., А. К., Х. К., чрез процесуалния им представител, в срока по чл. 131 ГПК е подаден отговор на исковата молба, с който исковете се оспорват. Твърди се, че част от сградите и обектите в имота са собственост на лица, които не се явяват собственици на идеални части от поземления имот. Сочи се, че сгради с идентификатори *****.5 и *****.6 са собственост на „К.“ ООД, а сграда с идентификатор *****.4 - на Деспа Костова. Развиват се подробни съображения в насока, че земята представлява обща част. Цитират се постановки на практиката. Сочи се, че в такъв случай е недопустимо разпределение на ползването ѝ. От съда се

иска да прекрати производството, респ. да отхвърли исковата молба. В случай, че съдът разпредели ползването, се отправя искане за разпределение съобразно вариант 2. Претендират се разноси.

Съдът, като прецени събраните по делото доказателства и съобразно чл. 12 ГПК намира, че се установява следното от фактическа и правна страна:

По предявения иск с правно основание чл. 32, ал. 2 от ЗС в доказателствена тежест на ищцата е да установи, че е налице съсобственост между всички страните по делото върху ПИ с идентификатор ***** по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Несебър, както и, твърденията си за наличие на необходимост от разпределение ползване на общата вещ, което да отговаря в най-пълна степен на притежаваните права в собствеността.

В доказателствена тежест на ответниците Н. К., Р. К., А. К., Х. К. е да докажат твърденията си, че ПИ с идентификатор ***** по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Несебър.

Съобразно твърденията на страните и с окончателния доклад по делото съдът е отразил, че в ПИ с идентификатор ***** по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Несебър са построени, както следва: 1. сграда с идентификатор *****.1, която се състои от 4 самостоятелни обекта - СОС с идентификатор *****.1.1 - собственост на С. Х. С., СОС с идентификатор *****.1.2 – собственост на Х. К., Н. К. и А. К., СОС с идентификатор *****.1.3 – собственост на Х. К., Н. К. и А. К. и СОС с идентификатор *****.1.4; 2. Сграда с идентификатор *****.2, която се състои от два самостоятелни обекта – СОС с идентификатор *****.2.1 – собственост на Н. К. и Р. К. и СОС с идентификатор *****.2.2. – собственост на Н. и Р. К.; 3. Сграда с идентификатор *****.3 – собственост на Р. Ч.; 4. Сграда с идентификатор *****.4. – собственост на С. С.; 5. Сграда с идентификатор *****.5. – собственост на Х. К. и Н. К., като разрешението за строеж и удостоверение за въвеждане в експлоатация са издадени на „К.“ ООД и 6. Сграда с идентификатор *****.6. – собственост на Х. К., Н. К. и А. К., като разрешението за строеж и удостоверение за въвеждане в експлоатация са издадени на името на „К.“ ООД. Тези обстоятелства не се оспорват между страните.

Липсва спор и по изложените в исковата молба твърдения, че Р. Ч. е собственик на ¼ идеална част от поземления имот, С. С. – на ¼ идеална част, Х. А. К., Н. А. К. и А. А. К. – на 246.75/985 кв. м. идеални части и Н. К. и Р. К. (в режим на СИО) – на ¼ идеална част.

Обстоятелствата относно собствеността върху земята и сградите се установяват и от събраните по делото писмени доказателства (приложенията към исковата молба на л. 6 – л. 15 от делото, скици – на л. 82 – л. л. 88 от делото, материалите по гр.д. № 716/2018г. по описа на Районен съд Несебър). Видно е, че ищцата е придобила собствеността върху ¼ идеална част от поземления имот по силата на дарение (нотариален акт от 05.05.1988г. на л. 6 от делото), Х. К., Н. К. и А. К. са придобили в общ дял по силата на нотариален акт за дарение на недвижи имот (на л. 9 – л. 10 от делото) 246.75/985 (1/4) идеални части от поземления имот, с постановление за възлагане от 19.04.2017г. (на л. 11 от делото) Н. К. (в брак с Р. К.) придобил в режим на СИО ¼ идеална част от имота, а видно от нотариален акт от 31.08.2011г. (на л. 4 от гр.д. № 716/2018г. по описа на Районен съд Несебър) С. С. придобила чрез договор за дарение ¼ идеална част от поземления имот.

Налага се извод, че по делото липсва спор, а и от доказателствата се установява, че собствениците на земята са ищцата и всички ответници – при посочените в исковата молба квоти,

а собственици на сградите и обекти в тях са посочени както в твърденията на страните (липсва спор по тези въпроси) и се установяват от доказателствата по делото. Няма спор, че ищцата е собственик на сграда с идентификатор *****.3 (нотариален акт на л. 7 – л. 8 от делото).

При тези данни на първо място съдът намира, че в случая е налице общ поземлен имот, в който са построени 6 отделни сгради (в част от сградите са обособени отделни самостоятелни обекти на правото на собственост). Следователно е налице така наречената „хоризонтална етажна собственост“, която обаче не представлява „етажна собственост“ по вложения в чл. 1 и сл. от ЗУЕС смисъл и не може да става въпрос за режим на общи части. В този случай ползването на терена се разпределя между собствениците на отделните сгради именно по реда на чл. 32, ал. 2 ЗС и предявеният иск не може да се приеме за недопустим. Подобни хипотези са разглеждани и в практиката на ВКС, като в Решение № 593 от 28.06.2010г. по гр.д. № 1275/2009г. по описа на I гр. о. на ВКС е прието, че между няколко сгради в общ поземлен имот не съществува етажна собственост (такава би могла да съществува единствено за съответните сгради в случай на повече самостоятелни обекти в тях). В такива случаи няма пречка да се извърши разпределение на дворното място по реда на чл. 32, ал. 2 от ЗС. Ето защо възраженията на ответниците Н. К., Р. К., А. К., Х. К., обективирани в отговора на исковата молба, за недопустимост на исканото разпределение на ползването, са неоснователни.

При преценка относно начина, по който следва да се разпредели ползването, е необходимо да се вземат предвид спецификите на имота. На първо място между страните не е спорно и от заключението на приетата по делото съдебно-техническа експертиза, която не се оспорва и се кредитира от съда като обективна, компетентна и безпристрастна (на л. 181 – л. 191 от делото) се установява, че непосредствено до сградата, собственост на ищцата Р. Ч. – с идентификатор *****.3 (снимки към експертизата на л. 188 от делото) е долепена постройка, която не е заснета в кадастъра и за нея няма строителни книжа, т.е. представлява обект на незаконно строителство. Същият извод е направен и от вещото лице по първоначалната съдебно техническа експертиза (снимка на л. 127 от делото). Незаконността на постройката се установява и от прието по делото писмено доказателства – Решение № 3503 от 17.03.2021г. по гр.д. № 10601/2020г. по описа на Върховния административен съд (на л. 131 – л. 132 от делото). В практиката на върховната инстанция трайно е застъпено разбирането, че извършеното от съсобственика застрояване (без в негова полза да е учредено право на строеж) следва да бъде отчетено, като при възможност в определения дял от имота за ползване на този съсобственик се включи и застроената от него част от имота, ако това не пречи на другия съсобственик и не нарушава неговите права, и не води до намаляване на частта за ползване на другия съсобственик с оглед правата в съсобствеността (Решение № 99 от 23.05.2013г. по гр.д. № 509/2012г. по описа на II гр. о. на ВКС, Решение № 94 от 28.03.2012г. по гр.д. № 897/2011г. по описа на II гр. о. на ВКС, Решение № 51 от 07.05.2013г. по гр.д. № 764/2012г. по описа на II гр. о. на ВКС, Определение № 258 от 21.04.2012г. по гр.д. № 291/2012г. по описа на II гр. о. на ВКС). Именно поради тази причина не е било необходимо изготвяне на експертиза със заснемане и определяне на сервитути, касаещи всички реално съществуващи сгради. Както се посочи – сградата следва да попадне в предоставяне за ползване дял на ищцата, като част от необходимата за нейно ползване площ по смисъла на трайната съдебна практика на ВКС, цитирана по-горе.

Както се посочи – съдът кредитира в пълнота заключението на втората приета по делото съдебно-техническа експертиза, изготвена от вещото лице К., според която реализираното застрояване в имота не позволява вариант за разпределение на площта извън прилежащите площи

към сградите, в който да се включи ползването на намиращия се в имота басейн от ищцата. При това положение следва да се възприемат дадените от вещото лице П. варианти в първоначалната експертиза (на л. 114 – л. 129 от делото). Впрочем и изводът на вещото лице П. е същият. От вещото лице П., в изготвени скици, са дадени множество варианти на разпределение на ползването (на л. 119 – л. 122 от делото и допълнителни такива на л. 128 и л. 129 от делото), като е видно, че ползването на пространството около сграда 3 попада в дела на ищцата в скиците по приложение № 2 (на л. 119 от делото), приложение № 3 (на л. 120 от делото), приложение № 5 (на л. 122 от делото), приложение № 6 (на л. 128 от делото) и приложение № 7 (на л. 129 от делото). С оглед цитираната по-горе съдебна практика, според която съответната незаконна сграда следва да попадне в дела за ползване на съответния собственик и като се вземе предвид, че незаконната сграда е долепена до сграда с идентификатор *****.3, то именно тези варианти са съобразени със съдебната практика.

Прави впечатление обаче, че във вариантите по приложение № 2 (на л. 119 от делото), приложение № 6 (на л. 128 от делото) и приложение № 7 (на л. 129 от делото), са образувани по два дяла – един за Р. Н. и един за всички останали съсобственици. Ответницата С. Х. С. обаче от една страна притежава самостоятелна сграда – с идентификатор *****.4, а от друга страна не е участвала в делото (въпреки редовното ѝ уведомяване) и не е заявила желание да получи общ дял с останалите ответници. Ето защо няма как да бъде извършено разпределение на ползването по чл. 32, ал. 2 от ЗС с включването на общ дял с участието на С. С.. Видно е, че останалите ответници участват в заедно в производството, представляват се от общ пълномощник, а трима от тях – Н. К., А. К. и Х. К., са придобили в общ дял част от поземления имот – 246.75/984 кв. м. идеални части. От своя страна Н. К. в режим на СИО с Р. К. (безспорен факт по делото) са придобили $\frac{1}{4}$ идеална част от имота. Поради което (с оглед факта, че СИО е бездялова, придобития общ дял от трима от ответниците и общото участие на тези ответници в делото), съдът намира, че няма пречка за ползване на тези ответниците да се поставят общи дялове – един за тримата собственици, придобили общо собствеността и един за собствениците в режим на СИО. Горното означава, че за разпределение на ползването е необходимо да се обособят четири дяла – един за ищцата, един за С. С., един за тримата собственици, придобили общ дял и един за собствениците в режим на СИО.

Само два предложени от вещото лице П. варианта отговарят на горните критерии, установени по настоящото дело (незаконната постройка към сграда с идентификатор *****.3 да попадне в дела на ищцата и да се образуват четири отделни дяла за ползване) и това са вариантите по приложение № 3 (на л. 120 от делото) и по приложение № 5 (на л. 122 от делото). Следва да се обърне внимание обаче, че с оглед правото на собственост е налице необходимост четири обособени дяла да са близки (във всеки от дяловете собствениците притежават по $\frac{1}{4}$ идеална част от поземления имот). Разпределението по приложение № 5 към експертизата (на л. 122 от делото) отговаря в най-пълна степен на тези изискванията и дяловете са близки помежду си (най-малкия е от 100 кв. м., а най-големият – от 124 кв. м.). Ето защо това разпределение в най-пълна степен отговаря на квотите в съсобствеността (което е съществено изискване на чл. 32 ЗС). В разпределението по приложение № 3 са налице големи разлики между отделните дялове (на-големият дял е от 186 кв. м., а най-малкият от 48 кв. м.), поради което това разпределение не съответства в пълна степен на квотите в съсобствеността.

Крайният извод, който се налага, че съответно на всички изисквания, свързани със спецификите на поземления имот, е разпределението на ползването, дадено от вещото лице П. в приложение № 5 към експертизата (на л. 122 от делото) и разпределението следва да бъде

осъществено съобразно тази скица.

При този изход на спора следва да се има предвид, че разноските за адвокатско възнаграждение по иска по чл. 32, ал. 2 от ЗС следва да останат между страните така, както са направени. Както е прието в съдебната практика (напр. Определение № 73 от 03.08.2020г. по гр.д. № 1934/2019г. по описа на І гр. о. на ВКС и цитираното в него Решение № 275 от 30.10.2012 г. по гр. д. № 444/12 г. на ІІ гр. о., а така също и Решение № 90 от 08.05.2015г. по гр.д. № 6834/2014г. по описа на І гр. о. на ВКС) производството по чл. 32, ал. 2 ЗС, представляващо спорна съдебна администрация, приложима когато съсобствениците не могат да постигнат съгласие по управлението на общата вещ или взетото решение е вредно за вещта. Съдебното решение ползва всички страни и затова в първоинстанционното производство същите понасят разноските за адвокатско възнаграждение така, както са направени, а разноските за такси и експертни възнаграждения се разпределят според правата в съсобствеността. От ищцата е внесена държавна такса в размер на 80 лв. и сумата от 980 лв. –депозити за експертизи (от които от вещите лица са усвоени 830 лв.). Т.е. налице са 150 лв. неусвоен депозит, които при искане могат да бъдат върнати на ищцата. В същото време са направени разноски от 830 лв. – за експертизи и 80 лв. – държавна такса (общо 910 лв.). За всеки от дяловете в съсобствеността (от по 1/4) се дължат по 227,50 лв., поради което всеки от собствениците на дял (за притежателите на съвместни дялове – общо) следва да бъде осъден да заплати на ищцата по 227,50 лв. – разноски съобразно дяловете в съсобствеността

Така мотивиран, съдът

РЕШИ:

РАЗПРЕДЕЛЯ на основание чл. 32, ал. 2 ЗС ползването на дворното място, съставляващо незастроена част от **поземлен имот с идентификатор ******* по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Несебър, с адрес в гр. *****, обща площ 984 кв. м., трайно предназначение на територията: „Урбанизирана“, начин на трайно ползване: за ниско застрояване (до 10 м), съседи: *****.184, *****.182, *****.169, *****.164, *****.166, *****.167, *****.188, между Р. Н. Ч., ЕГН *****, Н. А. К., ЕГН *****, А. А. К., ЕГН *****, Р. Ж. К., ЕГН *****, Х. А. К., ЕГН ***** и С. Х. С., ЕГН *****, съобразно дадения вариант от вещото лице Т. П. по съдебно-техническата експертиза – „Скица на разпределение на свободните площи от 453 кв. м.“, приложение № 5 към гр.д. № 904/2021г. на Районен съд Несебър (на л. 122 от делото), като дяловете за ползване са определени по скицата като „дял 1 – 124 кв. м.“, „дял 2 – 100 кв. м.“, „дял 3 – 115 кв. м.“ и „дял 4 – 115 кв. м.“ и са зацриховани със съответните цветове и следва да се ползват както следва: „дял 1 – 124 кв. м.“ – от Р. Н. Ч., ЕГН *****, „дял 2 – 100 кв. м.“ – общо от Н. А. К., ЕГН ***** и Р. Ж. К., ЕГН *****, „дял 3 – 115 кв. м.“ – от С. Х. С., ЕГН *****, и „дял 4 – 115 кв. м.“ – общо от Н. А. К., ЕГН *****, А. А. К., ЕГН ***** и Х. А. К., ЕГН *****, съобразно скицата на л. 122 от делото, която е приподписана от настоящия състав на съда и следва да се счита за неразделна част от решението.

ОСЪЖДА С. Х. С., ЕГН *****, да заплати на Р. Н. Ч., ЕГН *****, сумата от 227,50 лв., представляваща направени разноски за държавна такса и експертизи, съразмерно на квотите в съсобствеността.

ОСЪЖДА Н. А. К., ЕГН ***** и Р. Ж. К., ЕГН *****7, да заплатят на Р. Н. Ч., ЕГН *****, сумата от 227,50 лв., представляваща направени разноси за държавна такса и експертизи, съразмерно на квотите в съсобствеността.

ОСЪЖДА Н. А. К., ЕГН *****, А. А. К., ЕГН ***** и Х. А. К., ЕГН *****, да заплатят на Р. Н. Ч., ЕГН *****, сумата от 227,50 лв., представляваща направени разноси за държавна такса и експертизи, съразмерно на квотите в съсобствеността.

Решението може да бъде обжалвано пред Бургаски окръжен съд в двуседмичен срок от връчване на препис.

Съдия при Районен съд – Несебър: _____