

РЕШЕНИЕ

№ 13965

гр. София, 15.08.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 50 СЪСТАВ, в публично заседание на десети юли през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: ДЕСИСЛАВА ИВ. ТОДОРОВА

при участието на секретаря ЛИЛЯНА ЛЮБ. АНДОНОВА
като разглежда докладваното от ДЕСИСЛАВА ИВ. ТОДОРОВА Гражданско дело № 20221110170971 по описа за 2022 година

Производството е по реда на 124 и сл. от ГПК.

Предявен е конститутивен иск с правно основание чл. 33, ал. 2 от ЗС от Т. А. П. и Г. К. Т. срещу Д. Д. Т., Р. Д. Т. и Р. Б. Ж. за изкупуване на 1/2 ид. ч. от правото на собственост върху Поземлен имот с идентификатор №***** по КК и КР на гр. София, находящ се в *****, с пл. 303 кв.м, а на основание чл. 66, ал. 1, във вр. чл. 33, ал. 2 от ЗС – на сграда с идентификатор №*****.2 по КК и КР на гр. София; прехвърлени с договор за продажба, обективиран в Нотариален акт за продажба на недвижим имот № 153, том III, рег. № 9799, дело № 508/2022 г. на Нотариус с рег.№340 на НК, за сумата 20 хил.лв., за която заявяват плащане при уважаване на иска.

В искова молба са изложени фактически твърдения, че ищцовата страна и ответниците Д. и Р. Т.и са съсобственици на гореописаните имоти, на основание наследствено правоприемство от И. Т. С. и С. Т. С.. Твърди се, че всеки ищец притежава ¼ ид.ч. от правото на собственост. В поземления имот са построени две сгради – двуетажна жилищна сграда и едноетажна жилищна сграда, на основание учредено право на строеж в полза на низходящи на И. С., съответно на С. С.. Пояснява се, че ищеца Г. Т. е собственик на ет. I от двуетажната жилищна сграда, а Т. П. на ет. II. Посочва се, че С. Т. С. е оставил за наследник Т. С.ов Т., който е починал през м.11.2021 г., и оставил наследници отв. Д. Д. Т. и Р. Д. Т., и собствеността върху едноетажната жилищна сграда. Твърди се, че на 27.10.2022 г. ответниците Т.и продават на трето за собствеността лице – отв. Р. Ж., притежаваните от тях ид. части от правото на собственост – общо ½ ид.ч. от ПИ и построената едноетажна жилищна сграда, за което ищецът Т. П. узнала на 26.12.2022 г., а Г. Т. на 27.12.2022 г. Ищите твърдят, че разпореждането с правото на собственост е в нарушение на чл. 33, ал. 1 и чл. 66, ал. 1 от ЗС, вменяващ задължение на съсобственика да отправи първо предложение за изкупуване от съсобствениците, при същите условия, както с третото лице.

Ответната страна оспорва иска. Твърди, че се касае за хоризонтална етажна собственост и не намира приложение чл. 33, ал. 2, респ. и чл. 66, ал.1 от ЗС, когато съсобственици на дворно място притежават в изключителна собственост отделни сгради в

него; и не подлежи на изкупуване земя със статут на обща част и сграда суперфициарна собственост.

В съдебно заседание ищецът оспорва отговор на искова молба с довод, че ответниците Т.и не са изключителни собственици на продадената сграда и дворното място не е обща част. Твърди се, че ответниците Т.и като наследници на Т. С.ов Т., Д. С.ов Т., респ. на С. Т. С. и съпругата му П. С.а са били съсобственици към момента на изповядване на сделката на ½ ид.ч. от сграда с идентификатор №*****.2 по КК и КР на гр. София и ¼ ид.ч. от дворното място гс идентификатор №***** по КК и КР на гр. София. Собственици на останалите идеални части от правото на собственост са наследниците на И. Т. С., респ. ищите, поради което е приложим чл. 33, ал.1 от ЗС. В тази връзка се оспорва констативен нотариален акт №191, т. XXII, дело №3986/1975 г., с който ответниците се легитимират като собственици при процесната продажба, тъй като не удостоверява действително притежаваните ид.части; и се противопоставя възражение по чл. 75, ал. 2 от ЗН за нищожност на извършената съдебна делба между И. Т. С. и Т. С.ов С. и Д. С.ов С. (наследници на С. Т. С.), съобразно съдебно-спогодителен протокол от 04.05.1975 г.по гр. дело №1621/1975 на Коларовски РС, тъй като в делбата не са взели участие П. С.а – съпруга и наследник на С. Т. С., и Н.Н. Т. – суперфициарен собственик.

Ответната страна оспорва възражението на ищите и счита, че противно на изложеното в искова молба, в която се признава, че ответниците са изключителни собственици на сградата и ½ ид.ч. от дворното място, се въвеждат изцяло нови факти и се променя предмета на делото.

Съдът, като обсъди въведените в процеса факти с оглед на събраните по делото доказателства и поддържани доводи, преценени при условията на чл. 235, ал. 2 ГПК, по свое убеждение намира за установено от фактическа и правна страна следното:

На основание чл. 146, ал. 1, т. 3 и т. 4 от ГПК, прието за безспорно и ненуждаещо от доказване е, че договор за продажба, обективиран в Нотариален акт за продажба на недвижим имот № 153, том III, рег. № 9799, дело № 508/2022 г. на Нотариус с рег.№340 на НК, отв. Д. и Р. Т.и прехвърлят на отв. Р. Ж. ½ ид.ч. от правото на собственост върху Поземлен имот с идентификатор №***** по КК и КР на гр. София, находящ се в *****, с пл. 303 кв.м, и сграда с идентификатор №*****.2 по КК и КР на гр. София. Прието е нот. дело №508/2022 г. по описа на Нотариус с рег.№340 на НК.

Видно от (констативен) Нотариален акт №130, т. VII, дело №1484/04.04.1957 г. на I Нотариус при СНС и Нотариален акт за собственост върху недвижим имот, придобит по регулация №181, т. XI, дело №2186/1963 г. на III Нотариус при СНС, И. Т. С. и С. Т. С., като наследници на Т. С. К., са признати за собственици на процесното дворно място, като доколкото не е удостоверено друго, респ. признато, следва да се приеме, че правото на собственост е при равни квоти.

От Нотариален акт за учредяване правото на строеж върху чужда земя /суперфиция/ №23, т. XV, дело №2332/01.07.1964 г. на I Нотариус при СНС се установява, че И. Т. С. и С. Т. С. отстъпват на Кирил И.ов Т., Д. И.ов Т. и Н.Н. Т. правото да построят върху собственото им дворно място двуетажна жилищна сграда.

От съдебно-спогодителен протокол от 04.05.1975 г. по гр. дело №1621/1975 г. на СРС, Коларовски р.ІV, се установява, че между Т. С.ов Т. и Д. С.ов Т., от една страна, и от друга – И. Т. С., Д. И.ов Т. и Кирил И.ов Т., е извършена делба, респ. се прекратява имуществената общност на процесния имот, както следва: дял първи, представляващ старата полумасивна сграда от един етаж и ½ ид.ч. от правото на собственост върху мястото застроено и незастроено, т.е. 151 кв.м, се дава в общ дял на Т. С.ов Т. и Д. С.ов Т.; дял втори, представляващ другата ½ ид.ч. от правото на собственост върху мястото застроено и незастроено, т.е. 151 кв.м, се дава дял на И. Т. С., Д. И.ов Т. и Кирил И.ов Т..

От Нотариален акт №191, т. XXII, дело №3986/23.09.1975 г. на I Нотариус при СНС, съгласно който отв. Т.и се легитимират като собственици по наследство на процесната сграда, се установява, че Т. С.ов Т. и Д. С.ов Т. са признати за собственици на недвижим

имот по съдебното решение по чл. 288 ГПК (отм.) на стара полумасивна сграда на един етаж, и ½ ид.ч. от мястото-застроено и незастроено.

Не се спори, а и от приетите удостоверения за наследници, се установява, че И. Т. С. и С. Т. С. са братя. С. Т. С., починал на 14.02.1971 г., е оставил наследници по закон – Д. С.ов Т. – син, починал 30.10.2021 г., и Т. С.ов Т., починал на 14.10.2021 г.; и не се установява който и да е бил в граждански брак с лицето П. С.а и тя да е наследник на някой от тях, съобразно твърдението на ищите, поради което и възражението за нищожността ѝ се явява неоснователно, вкл. по арг. от т. 3 на ТР №5/29.12.2014 г. по т.д. №5/2013 г. на ВСК. При така представените доказателства неоснователен е също доводът на ищите, че суперфициарен собственик трябва да участва в делбата на дворното място, тъй като спрямо него не се твърди и не се доказва да притежава право на собственост. Следва да се отбележи, че съдът разглежда възраженията за нищожност на съдебната делба, изрично посочени от ищите, а тези посочени в писмените бележки са преклудирани, в т.ч. предмет на отделна искова претенция.

Съдът отчита, че ищите в искова молба признават неизгодния за тях факт, че спорната едноетажната сграда е била притежание на ответниците и техните наследодатели; както и че отв. Т.и не притежават права спрямо сградата на ищите и обратното.

При наличие на хоризонтална етажна собственост, когато съсобствениците на дворното място притежават в изключителна собственост отделни сгради в него, чл. 66, ал. 1 и чл. 33, ал. 2 ЗС не намират приложение. При хоризонталната етажна собственост земята представлява обща част по смисъла на чл. 38, ал. 1 ЗС, която не подлежи на изкупуване. По същите съображения чл. 66, ал. 1 от ЗС не се прилага и при сгради, в които отделните самостоятелни обекти са в режим на етажна собственост, когато собственикът на отделен обект желае да го продаде заедно с припадащите се идеални части от дворното място. Установената фактическа обстановка дава основание на съда да приеме, че прехвърлените идеални части от съсобствения терен, в конкретния случай ½ ид.ч., представляват общи части по смисъла на чл. 38, ал. 1 от ЗС и те, както и другите общи части, се прехвърлят заедно с обекта, към който се припадат. Дворното място е придобило този статут с изграждане на двете сгради. Ето защо съдът намира, че разпоредбата на чл. 33 от ЗС не следва да намери приложение, доколкото върху съсобствения терен е изградени сгради, собственост на различни лица и всеки от собствениците на отделен обект/сграда разполага с възможността свободно да се разпoredи със своето право на собственост, без да иска съгласието на другия съсобственик. Мястото при етажната собственост е обща част и не може да бъде предмет на делба. То следва съдбата на сградата, съответно на отделните части от тая собственост на различни собственици. С тези съображения съдът приема искът за неоснователен, а като такъв следва да бъде отхвърлен.

При този изход на спора, на основание чл. 78, ал. 3 от ГПК, ищцовата страна трябва да заплати сторените съдебни разноски за правна помощ на отв. Д. и Р. Т.и – 1800 лв., и на отв.Р. Ж. -1800 лв.

Мотивиран от изложеното, съдът

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ предявения от Т. А. П., с ЕГН:*****, с *****, и Г. К. Т., с ЕГН:*****, с адрес: *****, срещу Д. Д. Т., с ЕГН: *****, с адрес: *****, Р. Д. Т., с ЕГН:*****, с адрес: *****, Р. Б. Ж., с ЕГН:*****, с адрес: *****, с иск с правно основание чл. 33, ал. 2 и чл. 66, ал. 1 от ЗС за изкупуване на 1/2 ид. ч. от правото на собственост върху Поземлен имот с идентификатор №***** по КК и КР на гр. София, находящ се в *****, с пл. 303 кв.м, и на сграда с

идентификатор №*****.2 по КК и КР на гр. София, прехвърлени с Нотариален акт за продажба на недвижим имот № 153, том III, рег. № 9799, дело № 508/2022 г. на Нотариус с рег.№340 на НК, за сумата 20000,00 лева.

ОСЪЖДА Т. А. П., с ЕГН:*****, с *****, и Г. К. Т., с ЕГН:*****, с адрес: ***** да заплатят на Д. Д. Т., с ЕГН: *****, с адрес: *****, и Р. Д. Т., с ЕГН:*****, с адрес: *****, на основание чл. 78, ал. 3 от ГПК, сумата 1800,00 лева – съдебни разноси.

ОСЪЖДА Т. А. П., с ЕГН:*****, с *****, и Г. К. Т., с ЕГН:*****, с адрес: ***** да заплатят на Р. Б. Ж., с ЕГН:*****, с адрес: гр. София, ж.к. „Надежда“ I, бл.108, вх. В, ет. 2, ап. 51, на основание чл. 78, ал. 3 от ГПК, сумата 1800,00 лева – съдебни разноси.

Решението може да се обжалва пред Софийски градски съд в двуседмичен срок от съобщаването му на страните.

Препис от решението да се връчи на страните.

Съдия при Софийски районен съд: _____