

РЕШЕНИЕ

№ 20

гр. Перник, 16.01.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – ПЕРНИК, ТРЕТИ ВЪЗЗИВЕН ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ, в публично заседание на четиринадесети декември през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: БИСЕР ЦВ. ПЕТРОВ

Членове: КРИСТИАН Б. ПЕТРОВ
НЕДА Н. ТАБАНДЖОВА
ЗАРКОВА

при участието на секретаря ЕМИЛИЯ Г. ПАВЛОВА
като разглежда докладването от НЕДА Н. ТАБАНДЖОВА ЗАРКОВА
Въззивно гражданско дело № 20221700500462 по описа за 2022 година

за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на [чл. 258](#) и сл. вр. с [чл. 341](#) и сл. от ГПК.

С Решение № 567/26.05.2022г., постановено по гр. д. № 6176/2021г. по описа на РС – гр. Перник, първоинстанционният съд е ДОПУСНАЛ на основание чл. 34, ал. 1 ЗС да се извърши делба между В. Т. Г. и Д. Т. Н. на съсобствени между съделителите имоти, представляващи:

1./ дворно застроено място с идентификатор № 55871.509.1122, с площ 618 кв.м., трайно предназначение на територията: урбанизирана и начин на трайно ползване: ниско застрояване /до 10 м./ с административен адрес: *** и построените в нея сгради;

2./ сутеренния етаж от жилищната сграда с идентификатор 55871.509.1122.1.3 със застроена площ 59 кв. м.;

3./ сграда с идентификатор 55871.509.1122.2, със застроена площ 19 кв. м. и предназначение: хангар, депо, гараж-1 етаж;

4./ сграда с идентификатор 55871.509.1122.4, със застроена площ 47 кв.м. и предназначение селскостопанска сграда-1 етаж,

при следните КВОТИ: ½ (една втора) идеални части за В. Т. Г., ½ (една втора) идеални части за Д. Т. Н..

Предявения иск за извършване на делба между В. Т. Г. и Д. Т. Н. за сграда с идентификатор 55871.509.1122.3, със застроена площ 17 кв.м. и предназначение: хангар, депо, гараж, построена в дворно застроено място с идентификатор № 55871.509.1122, с

площ 618 кв.м., трайно предназначение на територията: урбанизирана и начин на трайно ползване: ниско застрояване /до 10 м./ с административен адрес: *** **е отхвърлен.**

Срещу така постановеното решение е депозирана въззивна жалба от Д. Т. Н., чрез адв. А. П., против Решение № 567 от 26.05.2022г., постановено по гр.д. № 6176 по описа на Районен съд - Перник за 2021г., в частите, с които е допусната съдебна делба между В. Т. Г. и Д. Т. Н. при делбени квоти от по ½ ид.част за всеки от съделителите върху следните недвижими имоти: 1./сутеренен етаж от жилищна сграда с идентификатор 55871.509.1122.1.3 и със з.п. 59 кв.м., 2./сграда с идентификатор 55871.509.1122.2, със з.п. 19 кв.м. и предназначение хангар, депо, гараж – 1 етаж и 3./сграда с идентификатор 55871.509.1122.4, със з.п. 47 кв.м. и предназначение селскостопанска сграда – 1 етаж.

В жалбата се поддържа, че първоинстанционният съд не е обсъдил събраните по делото доказателства по отделно и в тяхната съвкупност, както и доводите на страните, поради което неправилно е допуснал до делба посочените имоти, както и неправилно е определил делбените квоти на съделителите по отношение на тези имоти. Позовава се на допуснати съществени процесуални нарушения, като съдът неоснователно не е уважил своевременно направени доказателствени искания. Счита, че по отношение на посочените във въззивната жалба имоти в негова полза е възникнала изключителна собственост въз основа на отстъпено му право на строеж, както и въз основа на изтекла придобивна давност и наследство. Поради изложеното моли да бъде отменено решението в обжалваната част и да бъде постановено друго, с което да бъде оставен без уважение предявеният иск за допускане на делба на горепосочените недвижими имоти. Алтернативно, моли имотите да бъдат допуснати до делба при делбени квоти от 19/24 ид.части за съделителя Д. Т. Н. и 5/24 ид.части за съделителя В. Т. Г.. Отправено е искане за събирането на нови писмени доказателства – нотариално заверена собственоръчна декларация от лице, недопуснато до разпит от първоинстанционния съд, както и са направени доказателствени искания за извършване на оглед на имотите, посочени в жалбата и за допускане на съдебно-техническа експертиза с поставени в жалбата въпроси.

В срока по чл. 263, ал. 1 ГПК не е постъпил отговор на жалбата от въззиваемия.

Въззивната жалба е подадена в срока по чл. 259 ГПК, от легитимирано лице, страна в процеса, като е заплатена дължимата държавна такса, поради което е допустима.

Съгласно чл. 269 ГПК въззивният съд се произнася служебно по валидността на решението, а по допустимостта – в обжалваната му част, като по останалите въпроси е ограничен от релевираните във въззивната жалба пороци на оспорения съдебен акт.

Съдът, след като прецени представените по делото доказателства и обсъди доводите на страните, с оглед разпоредбата на чл. 235, ал. 2 ГПК, намира за установено следното от фактическа и правна страна:

За да постанови обжалваното решение първоинстанционният съд е приел, че е сезиран с конститутивен иск с правно основание чл. 34, ал. 1 ЗС. Съгласно разпоредбата на чл. 344, ал. 1 ГПК в решението, с което се допуска делбата, съдът се произнася по въпросите между кои лица и за кои имоти ще се извърши тя, както и каква е частта на всеки от съделителите. Следователно, предмет на доказване в тази фаза на делбения процес са съществуването и основанието за възникване на съсобствеността, страните и обектите на делбата, като установяването на тези правнорелевантни обстоятелства е в доказателствена тежест на съделителя, предявил иска. Първоинстанционният съд е приел, че между В. Т. Г. и Д. Т. Н. е възникнало и съществува състояние на съсобственост по отношение на 1./ дворно застроено място с идентификатор № 55871.509.1122, с площ 618 кв.м., трайно предназначение на територията: урбанизирана и начин на трайно ползване: ниско застрояване /до 10 м./ с административен адрес: ***, 2./ сутеренния етаж от жилищната сграда с идентификатор 55871.509.1122.1.3 със застроена площ 59 кв. м., 3./ сграда с идентификатор 55871.509.1122.2, със застроена площ 19 кв. м. и предназначение: хангар,

депо, гараж-1 етаж; и 4./ сграда с идентификатор 55871.509.1122.4, със застроена площ 47 кв.м. и предназначение селскостопанска сграда-1 етаж.

Пред въззивната инстанция е изслушана и приета съдебно – техническа експертиза, изготвена от вещото лице А. Ц., което съдът кредитира като компетентно и обективно дадено, от което се установява, че по кадастрална карта /в момента/ самостоятелните обекти в сграда с идентификатор 55871.509.1122.1 след осъществено и узаконено през 1994г. преустройство са: **1./Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 55871.509.1122.1.3 - СОС 55871.509.1122.1.3, ***, вид собств. Частна, тип Жилище, апартамент - в жилищна или вилна сграда, или в сграда със смесено предназначение, бр. нива 1, площ по документ 59 кв. м, съотв. ид. части от общите части, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-91/13.10.2008 г. на изпълнителен директор на АГКК;** **2./Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 55871.509.1122.1.4 - СОС 55871.509.1122.1.4, ***, вид собств. Частна, тип Жилище, апартамент - в жилищна или вилна сграда, или в сграда със смесено предназначение, бр. нива 1, площ по документ 103. кв. м., Заповед за одобрение на КККР № РД-18-91/13.10.2008 г. на изпълнителен директор на АГКК.** На база Нотариален акт № ***, том ***, дело №1041/88 от 15.08.1988г. за отстъпено право на строеж строителните книжа и разрешение за строеж № 10 /01.02.1989г. на имената на Т.М. Н. и Д. Т. Н. за „Двуетажна двуфамилна жилищна сграда“ в парцел ***, кв.***,***, по одобрен проект на 17.01.1989г. от арх.П.О. е разрешено строителство /учредено/ за етаж и гараж от към границите на н-ци на Г.В. със ЗП около 100м² от жил.сграда. В последствие 1994г. има издаден акт за узаконяване 121/08.11.1994г. - преустройство на приземен етаж и постройка до улицата в „Кафе -Аперитив“ с площ 36,75 м² на името на Д. Т. Н.. Отстъпеното право на строеж по Нотариален акт №**, том ***, дело №1041/88 от 15.08.1988г. е за първия етаж на жилищната сграда с площ 103м² и отговаря на Самостоятелен обект в сграда с идентификатор **55871.509.1122.1.4.** Обекта „Кафе -Аперитив“ включващо гаража в самата къща /на сутеренен етаж по проект/ и пристройката към улицата/, нанесена като гараж с идентификатор **55871.509.1122.2 /с площ 19м² на КК не е нанесен като самостоятелен обект.** Частта от сутерена незасегната от преустройството 1994г. в „Кафе- Аперитив е с площ 67,66м²./с включено вътрешно стълбище/. Преустроената част от сградата /гараж/ и пристройката пред него узаконени като „Кафе-Аперитив“ 1994г. отговарят на самостоятелен обект в сграда“ за търговска дейност. „Площта по документи за узаконяване 1994г. е 36,75 м², а измерено на място е 41,80 м². По одобрен проект 1989г. за къщата, сутеренния етаж се е състоял от два гаража с лице към улицата, две малки мазета, коридор, стълбище и ПРУ-противоядрено укрите. На място сега единият гараж и южното мазе е част от „Кафе-Аперитив“, втория гараж и ПРУ са стаи. Северното мазе е санитарен възел. **Сутеренния етаж не е отговарял на самостоятелен обект-жилищен.** Можело е двата гаража да се обособят в самостоятелни обекти. **Мазетата и ПРУ не са самостоятелни обекти в сграда.** След преустройството на част от сутерена и сегашен гараж по КК с идентификатор 55871.509.1122.2 те са едно функционално цяло. Общ обем, като само санитарния възел към него е отделен. „Кафе-Аперитива“ към настоящия момент не функционира, като такова. Квадратурата му е 41,80м²/измерена на място/. Изготвена е скица върху която е нанесен обекта „Кафе-Аперитив“ по КК на гр.Перник -червен цвят. Този обект отговаря на самостоятелен обект за търговска дейност. Гаража/сегашен по КК/ с идентификатор 55871.509.1122.2 може да се отдели от основната сграда /жилищната/ с иззиждане на стена. Преди време отделянето е било с вратите на гаража в сградата. Сега те са премахнати и помещението е общо. Преустройството не е съществено. Отстрани гаража с идентификатор 55871.509.1122.2 си има вход за хора, а отпред гаражни врати. На място сграда с идентификатор 55871.509.1122.4 представлява Селскостопанска сграда за склад, навес и гледане на животни. Първоначално е била с площ около 1/3 от сегашната видно от стари скици на имота. Според в.л. е правено пристрояване в посока север по дължина на имота. За

това пристрояване не са представени строителни книжа и жалбоподателя твърди, че няма.

Производството за съдебна делба започва с подаване на искова молба до районния съд, с която сънаследникът /съсобственикът/ упражнява своето субективно потестативно право да иска делба на съсобствената вещ - [чл. 341, ал. 1 ГПК](#). В исковата молба, въз основа на която се образува производство за съдебна делба, трябва да се опишат подробно имуществата, чиято делба се иска, за да може това да се отрази в диспозитива на решението по допускане на делбата. Освен предявения иск за делба, всеки от останалите сънаследници /съсобственици/ може в първото заседание по делото да поиска с писмена молба да бъдат включени в наследствената маса и други имоти - [чл. 341, ал. 2 ГПК](#).

Съдебната практика приема, че когато предмет на делба е застроен поземлен имот, находящите се в имота постройки, които представляват самостоятелен обект на правото на собственост, подлежат на делба заедно с дворното място, т. е. включват се в предмета на делбеното производство, освен ако в исковата молба изрично не е посочено, че се предявява иск за делба само на дворното място без построените в него сгради. Постройките, които нямат самостоятелен характер и не представляват самостоятелен обект на правото на собственост, а са подобрения, се делят винаги заедно с дворното място, независимо дали такова изрично искане се съдържа в исковата молба - [чл. 92 ЗС](#).

За да бъде обект на правна сделка, респ. – на делба, който и да е недвижим имот следва да отговаря на строителните правила и норми за отделен такъв – било то гараж, жилище, ателие или др. В случая т. нар. сутеренен етаж от жилищна сграда по одобрен проект 1989г. за къщата, се е състоял от два гаража с лице към улицата, две малки мазета, коридор, стълбище и ПРУ- противоядрено укритие. На място сега единият гараж и южното мазе е част от „Кафе-Аперитив“, втория гараж и ПРУ са стаи. Северното мазе е санитарен възел. Отделните мазета и ПРУ, така и самият етаж, на който се намират, не могат да бъдат самостоятелни обекти на правна сделка, т. к. по своята същност складовите помещения представляват принадлежност към жилището /[чл. 37 ЗС](#)/ и поради това следват собствеността на главната вещ /[чл. 98 ЗС](#)/. Каквито и да е помещения освен гаражи, изградени в подземен или полуподземен етаж от жилищна сграда, според действащите строителни правила и норми нямат самостоятелен статут и следват собствеността на главната вещ, поради което и не могат да бъдат самостоятелен обект на правна сделка. Сутеренен етаж, описан като жилище, аратамент с идентификатор 55871.509.1122.1.3 в Схема № 15-335032-30.03.2021г. на самостоятелен обект в сграда, се е състоял от два гаража с лице към улицата, две малки мазета, коридор, стълбище и ПРУ- противоядрено укритие с площ от 59 кв.м., като не установява конкретно тези помещения да са включвали самостоятелна кухня или кухненски бокс, избено или таванско помещения, без които помещения не може да става въпрос за обособяване на самостоятелно жилище. Настоящият състав приема, че от събраните по делото доказателства, вкл. и заключение на вещото лице по съдебно – техническа експертиза не се установява да е имало такова фактическо обособяване на жилище с площ от 59 кв.м. Дори напротив преустроена е част от сградата /гараж/ с пристройка пред него, които са узаконени като „Кафе-Аперитив“ 1994г. Съгласно чл. 203 ЗУТ, за да се обособи един обект на правото на собственост в самостоятелни дялове, които да се разпределят между съсобствениците в индивидуална собственост следва да бъде одобрен инвестиционен проект, който да отразява начина на обособяване на обектите. Нормата на чл. 62, ал. 2 ЗТСУ (отм.); е в същия смисъл. При действието на тези норми, относно поделяемостта на сгради, в които още при изграждането им са изградени отделни обекти, в т. 5 от Постановление № 7 от 28.11.1973 г., Пленум на ВС се приема, че когато обособяването на жилищата не е свързано с изменение на утвърдените архитектурни проекти, не е необходимо да се изисква одобрен архитектурен проект. В Решение № 368 от 17.01.2011 г. на ВКС по гр. д. № 851/2009 г од., II г. о., ГК, се приема, че ако обектите са обособени като самостоятелни още при изграждане на сградата, не е необходимо представянето на одобрен инвестиционен проект със всичките му части. За да се извърши

съдебна делба на жилищна сграда, жилище или друг обект, законът - чл. 203 ЗУТ, респ. чл. 62, ал. 2 ЗТСУ - отм. /виж и § 7 от ЗР на ППЗТСУ - отм. /, изисква съответните дялове да могат да бъдат обособени в самостоятелни обекти без значителни преустройства и без неудобства, по-големи от обикновените. Тези понятия са дефинирани в съдебната практика - Постановление № 7 от 28.11.1973 г., Пленум на ВС. Законът обаче не установява количествен критерий за това кога преустройството следва да се определи като значителни и в кои случаи свързаните с него неудобства могат да се окачествят като по-големи от обикновените. Това са фактически въпроси, които се решават от делбения съд конкретно във всеки отделен случай. Възможни са различни хипотези. В съдебната практика трайно се приема, че за да се направи извод дали преустройствата са значителни, следва да се съпоставят състоянието и стойността на жилището преди преустройството с обема и стойността на необходимите строително-монтажни работи за обособяването на самостоятелните обекти в него - виж Решение № 210 от 13.09.2011 г. на ВКС по гр. д. № 1770/2009 год., I г. о., ГК. Правото на собственост може да съществува само върху застроен обект, който съставлява самостоятелен обект на вещни права съгласно действалите към момента на построяването или обособяването му или понастоящем строителни правила и нормативи. Преценката дали сградата, респ. етаж или част от етаж е делима се извършва с оглед нормите на съответния благоустройствен закон, а не с оглед жилищната нужда на съделителите. Следва да се има предвид и дали сградата е заварена към момента на влизане в сила на съответния благоустройствен закон и какво предвиждат разпоредбите на този закон по отношение на заварените сгради. Нормативната уредба определя минималния брой и характер на помещенията в жилищата - според чл. 209, ал. 1 от Закона благоустройството на населените места /Обн., ДВ, бр. 117 от 13.05.1941 г., отм., ДВ, бр. 227 от 01.10.1949 г. /, всяко жилище трябва да има най-малко: преддверие, стая, кухня, клозет, избено и таванско помещения. Според чл. 155 от Правилника за планово изграждане на населените места /Обн., ДВ, бр. 51 от 02.03.1950 г., отменен с § 311 от ЗР на ППЗПИНМ - Изв., бр. 76 от 20.11.1960 г. /, всяко жилище трябва да има най-малко: преддверие стая, кухня, клозет, килер и зимнично и таванско помещение. Когато в производството за съдебна делба се създават самостоятелни отделни жилища, следва да се имат предвид действащите към момента на извършване на делбата строителни правила и норми, които са задължителни.

В разглеждания случай въззивният съд приема въз основа на съвкупната преценка на доказателствата по делото, че сутеренния етаж не е бил обособен в жилище, доколкото сградата и нивото, на което се намира не отговаря на строителните правила и норми за самостоятелно жилище. Обект на вещни права може да бъде вещ, обособена като самостоятелен обект. Такива обекти могат да бъдат, както незастроени недвижими имоти, така и жилища и стопански постройки, вкл. складове, които не представляват принадлежност към жилищни обекти (в този смисъл решение № 26 от 23.02.2017 г. по гр. д. № 3024/2016 г. на I г. о. на ВКС). Преценката дали една постройка представлява принадлежност към жилищна сграда, към дворното място, в което е построена, или представлява самостоятелен обект на право на собственост, следва да се извърши с оглед нейното предназначение към момента на построяването ѝ и към момента, в който настъпва ефектът на съответния придобивен способ. Правилото, че прехвърлянето на правото на собственост върху земята прави приобретателя собственик и на всички постройки и насаждения, освен ако не е уговорено нещо различно при сключване на договора, т. е. ако постройките не са изрично изключени от предмета на разпореждане, намира приложение в хипотеза, при която поземлен имот е застроен с жилищна сграда и със спомагателни, обслужващи постройки, които нямат самостоятелно предназначение, т. е. представляват принадлежност към сградата на основното застрояване и съгласно чл. 98 ЗС следват нейната собственост. Основна характеристика на самостоятелния обект на правото на собственост освен неговата физическа обособеност, е и възможността да се ползва самостоятелно и в този смисъл да има предназначение различно от това да обслужва дворното място, в което е

построен, респ. да обслужва жилищната сграда, построена в това дворно място. Селскостопанската сграда може да има такова специфично предназначение, а именно да служи за селскостопански нужди. Процесната селскостопанска постройка представлява самостоятелен обект на право на собственост. С оглед на това по отношение на тази постройка приложение намира правилото на чл. 98 ЗС. Настоящият състав приема, че се касае за сграда, която не е самостоятелен обект на собственост, поради което представлява принадлежност към дворното място и следва неговата собственост като принадлежност по смисъла на чл. 98 ЗС.

В тази насока следва да се посочи разпоредбата на чл.108, ал.2, т.2 от ЗУТ, съгласно която и процесния хангар, депо, гараж – 1 със застроена площ от 19 кв.м. представлява помещение, със спомагателно и обслужващо предназначение към жилищния обект и като такова е неразделна част от самостоятелния обект и следва собствеността на самостоятелните обекти, на които принадлежат. Посоченото помещение няма самостоятелен статут и поради това не може да бъде отделяно от главната вещ, нито да бъде предмет на самостоятелна делба и собственост.

Ето защо, решението в обжалваната му част, с което е допусната делба на 1./сутеренния етаж от жилищната сграда с идентификатор 55871.509.1122.1.3 със застроена площ 59 кв. м.; 2./сграда с идентификатор 55871.509.1122.2, със застроена площ 19 кв. м. и предназначение: хангар, депо, гараж-1 етаж и 2./сграда с идентификатор 55871.509.1122.4, със застроена площ 47 кв.м. и предназначение селскостопанска сграда-1 етаж, следва да бъде отменено, а предявената искова претенция в тази част отхвърлена. Решение в частта, с която е допуснато до делба дворно застроено място с идентификатор № 55871.509.1122, с площ 618 кв.м., и в частта, с която е отхвърлен иска по отношение на **сграда с идентификатор 55871.509.1122.3, със застроена площ 17 кв.м. и предназначение - хангар, депо, гараж,** построена в дворно застроено място е влязло в законна сила като необжалвано.

Воден от горното, Пернишки окръжен съд

РЕШИ:

ОТМЕНЯ Решение № 567/26.05.2022г., постановено по гр. д. № 5176/2021 г. по описа на РС Перник, I с-в, в обжалваната му част, с която съдът е ДОПУСНАЛ на основание чл. 34, ал. 1 ЗС да се извърши делба между В. Т. Г. и Д. Т. Н. на съсобствени между съделителите имоти при рамви квоти по $\frac{1}{2}$ за всеки от съделителите, представляващи:

- сутеренния етаж от жилищната сграда с идентификатор 55871.509.1122.1.3 със застроена площ 59 кв. м.;

- сграда с идентификатор 55871.509.1122.2, със застроена площ 19 кв. м. и предназначение: хангар, депо, гараж-1 етаж;

- сграда с идентификатор 55871.509.1122.4, със застроена площ 47 кв.м. и предназначение селскостопанска сграда-1 етаж,

И ВМЕСТО ТОВА ПОСТАНОВЯВА:

ОТХВЪРЛЯ предявения иск за извършване на делба между В. Т. Г. и Д. Т. Н. за 1./сутеренния етаж от жилищната сграда с идентификатор 55871.509.1122.1.3 със застроена площ 59 кв. м.; 2./ сграда с идентификатор 55871.509.1122.2, със застроена площ 19 кв. м. и предназначение: хангар, депо, гараж-1 етаж и 3./ сграда с идентификатор 55871.509.1122.4, със застроена площ 47 кв.м. и предназначение селскостопанска сграда-1 етаж, находящи се в дворно застроено място с идентификатор № 55871.509.1122, с площ 618 кв.м., трайно предназначение на територията: урбанизирана и начин на трайно ползване: ниско

застрояване /до 10 м./ с административен адрес: ***.

Първоинстанционното решение в останалата му част е влязло в законна сила, като необжалвано.

Решението може да се обжалва пред ВКС в едномесечен срок от връчването му на страните с касационна жалба при условията на чл. 280 ГПК.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____