

# РЕШЕНИЕ

№ 94

гр. София, 11.03.2024 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**СОФИЙСКИ ОКРЪЖЕН СЪД, III ВЪЗЗИВЕН ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ**, в публично заседание на четиринадесети февруари през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: Евгения Т. Генева

Членове: Георги Ст. Мулешков  
Магдалена Д. Инджова

при участието на секретаря Цветанка П. Младенова Павлова  
като разгледа докладваното от Магдалена Д. Инджова Въззивно гражданско дело № 20231800500745 по описа за 2023 година

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

Образувано е по въззивна жалба на ищеца в първоинстанционното производство „З.“ ООД срещу Решение № 141 от 11.09.2023 г., постановено по гр. д. № 756/2020 г. по описа на РС – С., с което са отхвърлени субективно съединените искове на ищеца по чл. 40, ал. 1 ЗУЕС за отмяна на всички решения, взети на проведеното на 02.09.2020 г. общо събрание на етажната собственост на вход „ВС“ във вилно селище „Б.Р.“ с адрес в с. М., община С., построено в поземлен имот с идентификатор 46067.1.163 по КKKP на с. М..

Жалбоподателят твърди, че обжалваният съдебен акт е постановен при неправилно приложение на материалния закон и при допуснати съществени процесуални нарушения.

В срока по чл. 263, ал. 1 от ГПК е постъпил отговор, с който жалбата се оспорва.

Софийският окръжен съд, за да се произнесе, съобрази следното:

Въззивната жалба е подадена в срока по чл. 259, ал. 1 ГПК и е допустима. С нея се обжалва валидно и допустимо решение на първоинстанционен съд.

Решението е правилно.

С нотариален акт № 28 от 15.11.2004 г. на нотариус Борислав Маханджийски е сключен договор за продажба, по силата на който ищецът е придобил правото на собственост върху поземлен имот № 017003 по картата на землището на с. М., Община С., с площ 3497 кв. м., който понастоящем е

идентичен с поземлен имот с идентификатор 46067.1.163 по КKKP на селото. Впоследствие ищецът е построил в този поземлен имот комплекс от сгради, формиращи вилно селище "Б.Р. ". Съгласно одобрения технически инвестиционен проект на вилното селище и обяснителната записка към него (л. 18-20 от делото) една от тези сгради, а именно апартаментната сграда "ABC" се състои от две обособени секции – секция "А" и секция "BC" с отделни входи, като в секция "BC" се намират 10 бр. апартаменти и сутерен, който е полувкопан и на който са разположени помещения за пералня, помещение за поправка на ски и складови помещения. Не е спорно, че ищецът се е разпоредил с всички 10 апартамента в тази секция на сградата, като от представените нотариални актове се потвърждава, че към датата на провеждане на процесното общото събрание ищецът не е собственик на нито един от тези апартаменти.

Основният по делото въпрос е дали ищецът е собственик на разположените в сутерена помещения: за пералня, за поправка на ски и складови помещения и представляват ли тези помещения самостоятелни обекти в етажната собственост. Само при доказана материалноправна легитимация ищецът ще разполага с правото да предизвика отмяна на решението на етажната собственост.

Вярно е, че в нито един от представените нотариални актове не е изрично посочено, че правото на собственост върху съответния апартамент се прехвърля ведно с конкретно складово помещение от сутерена. Липсата на такова изрично съдържание на нотариалните актове обаче не означава, че ищецът е продължил да бъде собственик на тези складови помещения и след като се е разпоредил с апартаментите. Разпоредбата на чл. 40 ЗУТ установява, че всяко жилище следва да има самостоятелен вход, най-малко едно жилищно помещение, кухня или кухненски бокс, баня, тоалетна и складово помещение, а разпоредбата на чл. 110, ал. 1 от Наредба № 7/2003 за правилата и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони предвижда, че всяко жилище трябва да има най-малко едно жилищно помещение, кухня или кухненски бокс, баня-тоалетна и най-малко едно складово помещение във или извън жилището. За правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони в съответствие с посочените нормативни актове в графическата част на техническия инвестиционен проект за ниво сутерен десет складови помещения са изградени и обозначени по начин, сходен с обозначаването на апартаментите.

От представените нотариални актове за покупко-продажба на десетте апартамента в етажната собственост се установява, че самостоятелните обекти, предмет на продажба, са жилища – апартаменти, състоящи се от антре, коридор, дневна с кухня, различен брой тоалетни, спални и тераси, но не и складово помещение, поради което складовите помещения в покувкопания сутерен се явяват единствените складови помещения към посочените жилища. Изградените самостоятелни помещения в избата, чието предназначение е да служат като складови помещения към жилищните обекти в сградата, не представляват обща част по смисъла на чл. 37 ЗС, а

принадлежност към жилищните обекти и като такива следват съгласно разпоредбата на чл. 98 ЗС главната вещ, тъй като строителните правила и норми изискват към всяко жилище да бъде придадено поне едно складово помещение /в тавана или избата/. В процесния случай сградата се състои от няколко самостоятелни жилищни обекта, които принадлежат на различни лица и складовите помещения в избата, тъй като са достатъчно на брой, представляват принадлежност към съответните самостоятелни обекти в сградата, а оттам могат да бъдат притежавани само от лица, които притежават такива самостоятелни обекти в същата сграда. Когато някое от лицата, които притежават самостоятелен жилищен обект в сградата, прехвърли този обект на трето лице, последното придобива и правото на собственост върху принадлежащите към жилищния обект обособени помещения в избата, дори това да не е изрично посочено в договора, по силата на който придобиват собствеността. Лицето, което извършва разпореждане с притежаван от него самостоятелен обект в сградата, следователно не може да запази правото на собственост върху складовото помещение, принадлежащо към самостоятелния обект, поради което след като ищецът се е разпоредил в полза на преобратателите с всички десет апартамента в тази секция на сградата приобратателите са придобили чрез правна сделка и правото на собственост върху принадлежащите към жилищния обект обособени складови помещения в сутерена, макар това да не е изрично упоменато в нотариалните актове за покупко-продажба.

Останалите помещения на сутерена съгласно техническия инвестиционен проект – "перално" с площ 27, 40 кв. м., "поправка на ски" с площ 12 кв. м. и "склад" с площ 5, 57 кв. м. имат предназначение за общо ползване. Изпирането на спално бельо и дрехи, поправката на ски и складирането на различни вещи за общо ползване (напр. градински и други инстP.ти) в последния, единадесети склад на сутерена, са дейности, естествено съпътстващи бита и отдиха на собствениците на самостоятелни обекти в сграда, намираща се в туристически район. Трайно установена е съдебната практика, че когато приземният етаж в сграда в режим на етажна собственост не съдържа самостоятелни обекти на собственост, нито съдържа изградени складови помещения – принадлежности към самостоятелните жилищни обекти на собственост в сградата, то намиращите се там помещения представляват общи части на сградата по предназначение по смисъла на чл. 38 ЗС, тъй като служат за общо ползване от всички етажни собственици. Като общи части, те не могат да бъдат придобивани самостоятелно чрез прехвърлителни сделки или по друг начин. Идеални части от тях могат да бъдат придобивани само заедно със самостоятелните жилищни обекти в сградата в режим на етажна собственост, като размерите на идеалните части, припадащи се към всеки от самостоятелните жилищни обекти в сградата, се определят по реда на чл. 40 ЗС. С оглед на което тези помещения (перално, за поправка на ски и склад) още с възникването на етажната собственост, чрез придобиване от различни лица на право на собственост върху самостоятелни обекти в сградата, са станали общи части по предназначение на тази нейна секция и правото на собственост на ищеца върху тях е трансформирано в

неделима съсобственост между собствениците на самостоятелни обекти в сградата. Липсват данни след този момент това тяхно предназначение да е било променено по общо съгласие на етажните собственици, поради което и към настоящия момент същите продължават да представляват общи части по предназначение и не могат да бъдат придобивани самостоятелно, а идеални части от тях могат да бъдат придобивани само заедно със самостоятелните жилищни обекти в сградата. След като ищецът се е разпоредил с всички самостоятелни обекти в секция „ВС“ на сградата, същият не притежава и идеални части от тези помещения.

Следователно по делото не се установи ищецът към датата на провеждане на процесното общо събрание да е собственик на самостоятелен обект в секция "ВС" на сградата по смисъла на чл. 5, ал. 1 от ЗУЕС, поради което и не разполага с потестативното материално право да предизвика отмяна на решенията на общото събрание на етажната собственост.

По изложените съображения обжалваното първоинстанционно решение е правилно и следва да бъде потвърдено.

С оглед изхода на делото жалбоподателят следва да бъде осъден да заплати на въззиваемата страна направените във въззивното производство разноски за адвокатско възнаграждение в размер на 700 лева. Възражението на жалбоподателя по чл. 75, ал. 5 ГПК е неоснователно, тъй като минимално дължимото възнаграждение по чл. 7, ал. 1, т. 4 от Наредба № 1/09.07.2004 г. възлиза на 1 000 лева.

Воден от горното Софийският окръжен съд

## **РЕШИ:**

**ПОТВЪРЖДАВА** Решение № 141 от 11.09.2023 г., постановено по гр. д. № 756/2020 г. по описа на РС – С..

**ОСЪЖДА** „З.“ ООД с ЕИК \*\*\*, със седалище и адрес на управление гр. П., ул. П. № 72, да заплати на А.Г.Д. с ЕГН \*\*\*\*\* направените във въззивното производство разноски за адвокатско възнаграждение в размер на 700 лева.

Решението е окончателно и не подлежи на обжалване.

**Председател:** \_\_\_\_\_

**Членове:**

1. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_