

ПРОТОКОЛ

№ 492

гр. Варна, 22.03.2022 г.

ОКРЪЖЕН СЪД – ВАРНА, I СЪСТАВ, в публично заседание на двадесет и първи март през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Светла В. Пенева

Членове: Красимир Т. Василев
Невин Р. Шакирова

при участието на секретаря Цветелина Н. Цветанова
Сложи за разглеждане докладваното от Невин Р. Шакирова Въззивно гражданско дело № 20223100500470 по описа за 2022 година.
На именното повикване в 09:16 часа се явиха:

Въззивната страна Т. ИВ. М., редовно и своевременно призована по телефона, не се явява, представлява се от **адв. Ф.Д.**, редовно упълномощена и приета от съда от преди.

Въззивната страна В. ИВ. КР., редовно и своевременно призована по телефона, не се явява, представлява се от **адв. Ф.Д.**, редовно упълномощена и приета от съда от преди.

Въззивната страна АНТ. Д. КР., редовно и своевременно призован по телефона, не се явява, представлява се от **адв. Ф.Д.**, редовно упълномощена и приета от съда от преди.

Въззиваемата страна СТ. Н. К., редовно и своевременно призован по телефона, не се явява, представлява се от **адв. М.Т.**, редовно и своевременно упълномощена и приета от съда от преди.

Въззиваемата страна Р. Б. К., редовно и своевременно призована по телефона, не се явява, представлява се от **адв. М.Т.**, редовно и своевременно упълномощена и приета от съда от преди.

АДВ. Д.: Да се даде ход на делото.

АДВ. Т.: Да се даде ход на делото.

СЪДЪТ намира, че не са налице процесуални пречки по хода на делото, поради което

О П Р Е Д Е Л И:

ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО И ГО ДОКЛАДВА

Производството е по реда на глава XX от ГПК.

Образувано е по повод две въззивни жалби, както следва:

1/ на Т. ИВ. М., В. ИВ. КР. и АНТ. Д. КР. срещу Решение № 262870 от 26.11.2021г. по гр.д. № 10656/2019г. по описа на ВРС, XL-ти състав, В ЧАСТТА МУ , с която на основание чл. 34, ал. 1 от ЗС е отхвърлен предявеният от Т. ИВ. М. иск за допускане делба на недвижим имот, находящ се в ***, представляващ едноетажна жилищна сграда, състояща се от две входни антрета, три стаи, два санитарни възела, две избени помещения и трето малко избено помещение под площадката на външното стълбище, обозначени в действащия план в УПИ XVII-687, в кв.36 с МЖ и МС, и относно две стопански постройки /ненанесени на кадастрален или регулационен план/, разположени по северната граница на имота.

Въззивната жалба е основана на оплаквания за неправилност, незаконосъобразност и необоснованост на решението в обжалваната част, постановено при съществено нарушение на процесуалните правила. Съдържа доводи, че при формиране на изводите си съдът не е обсъдил обективно, задълбочено и комплексно доказателствата по делото, в т.ч. и дали двата самостоятелни обекта, които според съда са обособени в жилищна сграда и са придобити по давност от двете групи съделители, отговарят на изискванията на ЗУТ и Наредба № 7 от 22.12.2003г. за самостоятелни жилища. В действителност частта от жилищната сграда, която ответниците К.и претендират да са придобили по давност, както и частта откъм улицата не представляват годни самостоятелни обекти на правото на собственост, тъй като не са съобразени с императивното изискване на чл. 202 и чл. 203, ал. 1 от ЗУТ обособените дялове или части от съсобствени сгради, жилища или други обекти да отговарят на одобрени инвестиционни проекти, нито на изискванията за търпимост. Няма спор, че одобрените проекти при строителството в имота не предвиждат изграждане на две самостоятелни жилища. Понастоящем е невъзможно да бъде одобрен инвестиционен проект за разделяне на сградата, тъй като във всеки от дяловете са извършени незаконни ремонтни работи, преустройства и промени в предназначението, които не попадат в хипотезите на изчерпателно уредените в чл. 151 от ЗУТ изключения, при които не е задължително издаването на разрешение за строеж. Незаконосъобразни са изводите на ВРС, че за придобиване по давност на части от недвижим имот не е необходимо да отговаря на одобрен инвестиционен проект. Тези изводи противоречат на съдебната практика, която приема, че реалните части от самостоятелни жилища са извън гражданския оборот и не могат да бъдат обект на придобиване, вкл. и по давност. /ТР № 3/28.06.2016г. по т.д. № 3/2014г. на ОСГК на ВКС/. Съдът не е обсъдил на следващо място доводите на страните, че по давност може да бъде придобит само имот, който е обособен като самостоятелен обект на собственост преди началото на давностния срок; не е обосновал началния момент на давността с наличие на минимално необходимите по ЗУТ изисквания за самостоятелни обекти в процесната сграда. С. и Р. К.и в писменото си становище от 15.07.2020г. се позовавали на придобито право на собственост върху самостоятелно жилище на основание давност изтекла през 2018г. Възражението в този смисъл не е доказано от съсобствениците – обектът в червено да е обособен преди 2008г., владение на частта от сградата в определен срок без прекъсване на владението, промяна в намерението и манифестиране промяната на

намерението и довеждане до знанието на другите съсобственици. В нотариално заверени декларации по чл. 33 от ЗС, представени при съставяне на НА № 133/17.12.2012г. С. и Р. К.и признали правото на съсобственика Т.М. върху $\frac{1}{2}$ ид.ч. от имота и построената в него жилищна сграда и стопански постройки. Това признание прекъсва давността съгласно чл. 116, б. а“ от ЗЗД, който довод не е обсъден също от ВРС. От свидетелските показания се установява от друга страна, че ремонтът на покрива е извършен не по-рано от есента на 2010г., а от описанието на жилищната сграда в НА от 2012г. е видно, че към този момент сградата е съществувала в първоначалния си вид. От всички писмени документи, описващи съС.ието на сградата се установява, че всички СМР, преустройства и промяна на предназначението са реализирани след 2012г., като към момента на завеждане на исковата молба на 05.07.2019г., 10 годишният срок по чл. 79, ал. 1 от ЗС не е изтекъл. Очевидното несъответствие между изводите на ВРС и събраните доказателства води до необоснованост на решението, а с оглед естеството на несъответствията – и до съществено нарушение на съдопроизводствените правила. От друга страна необосновано съдът не е отчел, че разпределението на ползването на съсобствен имот съставлява облигационно основание за осъществяване на фактическа власт от съсобствениците, което изключва намерението на държателя да свои вещта. Ако в поземления имот действително съществуват две самостоятелни жилища, както приема ВРС, то делбата на поземления имот, който би представлявал обща част по чл. 38 от ЗС, би била недопустима. Отправили искане в тази връзка да се отмени решението в обжалваната част, като се постанови друго, с което да се допусне извършване на съдебна делба на жилищната сграда в имота при квоти $\frac{1}{4}$ за Т.М., $\frac{1}{4}$ ид.ч. в СИО за К.и и $\frac{1}{2}$ ид.ч. в СИО за К.и.

В условията на евентуалност, ако се потвърди решението на ВРС в отхвърлителната част, отправят искане за обезсилване на решението като недопустимо В ЧАСТТА, с която е допусната делба на поземления имот.

В отговор на жалбата С. и Р. К.и оспорват поддържаните в нея доводи. Поддържат доводи за правилност и законосъобразност на решението – с експертно заключение по делото е установено, че за построената през 1939г. жилищна сграда и през 1949г. пристройка има одобрени проекти за две сгради – основна и пристройка. Не е налице хипотеза на обособяване на реална част от сградата, тъй като се касае за две сгради с отделни разрешения за строеж. Владяното от въззиваемите жилище съответно е годин самостоятелен обект и не представлява реална част от такъв обект. Владението им е било непрекъснато, спокойно и явно и придобили имота с изтичане на изискуемия от закона давностен срок. Отправили искане в тази връзка да се постанови решение, с което обжалваното решение да се потвърди.

2/ на СТ. Н. К. и Р. Б. К. срещу Решение № 262870 от 26.11.2021г. по гр.д. № 10656/2019г. по описа на ВРС, XL-ти състав, В ЧАСТТА МУ, с която на основание чл. 34, ал. 1 от ЗС е отхвърлен предявеният от Т. ИВ. М. иск за допускане делба на недвижим имот, находящ се в ***, представляващ едноетажна жилищна сграда, построена през 1939г., състояща се от стая и салон и дюкян, оцветена в зелен цвят на скицата, приложена към

заклучението на СТЕ.

Въззивната жалба е основана на оплаквания за неправилност, незаконосъобразност и необоснованост на решението в обжалваната част, постановено при съществено нарушение на процесуалните правила. Решението на ВРС е основано на правния извод, че оцветената в зелен цвят сграда, построена през 1939г. представлява самостоятелен обект, който е придобит от Т.М., В. и А.К.и на основание давностно владение, поради което искът за делба на същата е отхвърлен. По делото не е проведено успешно доказване, че поделеният имот се ползва изцяло от тях, а преди това – от техните праводатели и е придобит по давност. Към 13.12.2012г., когато са подписани декларации с рег. № 16496 и 16497 на Нотариус Р.К., въззивниците заявили, че не желаят да закупят предлаганите им от съсобственика ид.ч. Към този момент Т.М. е съзнавала, че жилищната сграда е съсобствена, поради което изводът за придобиване по давност е необоснован. Съдът не е обсъдил доказателствата по делото – декларация по чл. 14 от ЗМДТ за облагане на недвижим имот, показанията на свидетеля А. П.. Сградата построена през 1939г. не съставлява самостоятелен обект, тъй като няма избено помещение, поради което не е могла да се придобие по давност, дори и М. и К.и да бяха установили фактическа власт в изискуемия от закона срок. В този смисъл тази сграда е съсобствена между страните, поради което следва да се допусне до делба. Отправят искане решението в тази част да се отмени и вместо него се допусне делба на тази сграда.

В отговор на жалбата Т.М., В. и А.К.и оспорват доводите в нея, като взаимно изключващи се с тези, развити в отговора на първата жалба. Поддържат, че е недопустимо придобиване по давност на реална част от жилищна сграда, ако владяната и останалата част от сградата не представляват самостоятелни жилища. Всички помещения на жилищната сграда в имота съставляват един обект – едно жилище с пристройка, съгласно строителните правила и норми. Изградената през 1949г. пристройка към основната сграда се състои от една стая с изба под нея. Преустройството и промяната на предназначението на навеса в спалня, респ. в антре, баня и тоалетна, е извършено след 2012г. без строително разрешение, не подлежи на узаконяване и не представлява търпим строеж. Пристройката не може да бъде самостоятелен обект на правото на собственост и не може да се прехвърля отделно от собствеността на главната вещ, нито да се придобива по давност отделно от нея. Ето защо подадената жалба само срещу частта от решението, с която е отхвърлен искът за делба за реална част от сградата по съображения, че тази част не отговаря на изискванията за строителни правила и норми за самостоятелно жилище е и недопустима, тъй като искът за делба не може да бъде уважен само за посочената част. В този смисъл отпразвили искане жалбата да се остави без разглеждане, евентуално – без уважение.

АДВ. Д.: Запозната съм с доклада, нямам възражения. Поддържам депозираната от нас въззивна жалба, оспорвам отговора. Оспорвам въззивната жалба на насрещната страна, поддържам нашия отговор. Нямам доказателствени искания. Представям списък с разноски.

АДВ. Т.: Запозната съм с доклада, нямам възражения. Поддържам депозираната от нас въззивна жалба, оспорвам отговора. Оспорвам въззивната жалба на насрещната страна, поддържам нашия отговор. Нямам доказателствени искания. Правя възражение за

прекомерност на претендираното от насрещната страна адвокатско възнаграждение.

СЪДЪТ

О П Р Е Д Е Л И:

ПРИЕМА И ПРИЛАГА по делото представения от процесуалния представител на въззивниците списък с разноските по чл. 80 от ГПК и доказателствата за извършването им.

СЪДЪТ счете делото за изяснено от фактическа страна, поради което

О П Р Е Д Е Л И:

ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО ПО СЪЩЕСТВО

АДВ. Д.: Моля да отмените решението на Районен съд - Варна в частта, с която е отхвърлен искът за делба на жилищна сграда в ***. Моля да допуснете делбата на сградата между съделителите при посочените идеални части в исковата молба и въззивната жалба, като приемете, че сградата включва помещенията, посочени в първоначалната експертиза на вещото лице М. А.. Считаме, че Варненски районен съд неправилно отхвърли иска за делба по съображения, че съделителите са придобили по давност реални части от сградата, с което съсобствеността е ликвидирана. Ние считаме съображенията на Районния съд за неправилни по причини, различни от поддържаните от насрещната страна. По давност може да се придобие само имот, който е обособен като самостоятелен обект на собственост преди началото на давностния срок, т.е. в случая, за да бъдат придобити по давност ползваните понастоящем от двете групи съделители реални части от жилищната сграда, би следвало те да са били обособени като самостоятелни обекти съобразно изискванията на Наредба № 7 и ЗУТ през 2008г., но няма такива данни по делото. Установи се, че ремонтните работи, преустройствата, промяната на предназначението в отделното помещение започва след 2012г., от което следва, че 10-годишният давностен срок не е изтекъл към момента на завеждане на делото през 2019г. Твърдим, че в настоящото производство съделителите С. и Р. К.и не доказаха, че са упражнявали лично или чрез трето лице фактическа власт върху обособена в съответствие с разпоредбите на ЗУТ и Наредба № 7 част от жилищна сграда в срока по чл. 79, ал. 1 от ЗС, и са имали намерение за своене, поради което доводите в отговора на нашата въззивна жалба са неоснователни. Във въззивната жалба на насрещната страна въззиваемите претендират да се допусне до делба само тази част от сградата, която според тях не представлява самостоятелен обект на собственост. По начало е недопустимо придобиване по давност на част от сграда, която няма характеристики на самостоятелен обект на собственост. Недопустимо е да се иска делба на такава част. Насрещната страна не би могла да придобие по давност реална част от сградата, ако другата част не отговаря на изискванията за самостоятелен обект. Моля да уважите нашата въззивна жалба, да оставите

без уважение въззивната жалба на насрещната страна. Моля да ни присъдите сторените разноси. Моля да ми бъде предоставен срок за представяне на писмени бележки.

АДВ. Т.: Моля да отхвърлите въззивната жалба на насрещната страна като неоснователна, като потвърдите решението на Районния съд в частта, с която е отхвърлен искът за делба на притежаваната от доверителите ми жилищна сграда. Същата представлява самостоятелен обект и тя е била обособена като самостоятелен обект със санитарен възел и баня още преди придобиване на правото на собственост от доверителите ми Р. и С.К.и през 2012г. В делото се съдържат достатъчно доказателства, които установяват именно това, че преустройствата са започнали още от бащата на С.К., като тази част е била обособена от съществуваща пристройка, като към нея са променени като предназначение стопански помещения. Съдът правилно е приел за доказано, че в полза на доверителите ми е изтекла придобивна давност, която е започнала да тече още преди същите да придобият правото на собственост, т.е. има присъединено владение. По отношение твърдението на процесуалния представител на насрещната страна, че в случая не може да се придобие част от жилищна сграда, това не е така. От съдебно-техническата експертиза, която не е оспорена, има две съдебно-технически експертизи, се установява, че има една сграда, която е строена през 1939г. По отношение на тази сграда съдът е приел, че също е придобита по давностно владение, според нас се притежава в съсобственост. Тя не представлява самостоятелен обект, тъй като по делото съществуват категорични доказателства, че обособяването на тази постройка, построена през 1939г. е започнало след даване ход на делото, след 2019г. Няма как те да се позовават, че е имало придобиване по давност на един несамостоятелен обект. Сградата, която е придобита по давностно владение от доверителите ми, представлява пристройката, която е изградена по-късно с разрешение за строеж. Има представени доказателства към делото за това. Не може да се говори за една постройка, част от която е придобита по давност, а за наличие на две постройки. Моля да отхвърлите въззивната жалба на насрещната страна, да приемете за основателна нашата въззивна жалба, като допуснете до делба построената през 1939г. жилищна сграда - първоначалната постройка. Моля да присъдите сторените разноси в полза на доверителите ми съобразно представения списък, който е в производството пред Районния съд. В случай че дадете възможност за писмени бележки на колегата, моля да ми бъде предоставен срок и на мен.

СЪДЪТ дава възможност на страните в петдневен срок, считано от датата на съдебното заседание, да депозират по делото писмени бележки.

СЪДЪТ обяви, че ще се произнесе с решение в законния срок.

ПРОТОКОЛЪТ е изготвен в съдебно заседание, което приключи в **09:25 часа**.

Председател: _____

Секретар: _____