

РЕШЕНИЕ

№ 58

гр. Варна, 24.03.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АПЕЛАТИВЕН СЪД – ВАРНА, I СЪСТАВ, в публично заседание на петнадесети март през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Милен П. Славов

Членове: Петя Ив. Петрова
Мария Кр. Маринова

при участието на секретаря Юлия П. Калчева
като разглежда докладваното от Мария Кр. Маринова Въззивно гражданско дело № 20233000500001 по описа за 2023 година
за да се произнесе, взе предвид следното.

Производството е по реда на чл.258 и сл. от ГПК. Образувано по подадена въззивна жалба от С. В. М. чрез процесуалния ѝ представител адв.П.С., против решение №1369/07.11.2022г., постановено по гр.д.№1681/21г. по описа на ВОС, гр.о., с което е: 1/ прието за установено спрямо ищите И. В. М., Х. В. Т. и М. Т. М., че ответницата С. В. М. не е собственик на следните недвижими имоти: а/ $\frac{1}{2}$ ид.част от обект с идентификатор №10135.2564.1828.1 по КККР на гр.Варна, одобрени със Заповед №РД-18-92/14.10.2008г. на н-к на СГКК гр.Варна, Вилна зона, съставляващ еднофамилна жилищна сграда на два етажа, със застроена площ по КК от 83 кв.м., състояща се от полуподземен етаж с площ 83, 05 кв.м., първи жилищен етаж с площ от 92, 13 кв.м. и втори жилищен етаж с площ от 79, 07 кв.м., построен в ПИ №10135.2564.1828 по същите КККР на гр.Варна, Вилна зона, находящ се на ул.,13-та“№8, при граници на ПИ: от север и от изток ПИ №10135.2564.1829 и ПИ №10135.2564.1827, от юг ПИ №10135.2564.557 и от запад - общинска улица; б/ $\frac{1}{2}$ ид.част от обект с идентификатор №10135.2564.1828.2 по КККР на гр.Варна, одобрени със Заповед №РД-18-92/14.10.2008г. на н-к на СГКК гр. Варна, Вилна зона, съставляващ гараж със застроена площ от 23 кв.м., построен в ПИ №10135.2564.1828 по същите КККР на гр.Варна, Вилна зона, находящ се на ул.,13-та“№8, при граници на терена: от север и от изток ПИ №10135.2564.1829 и ПИ №10135.2564.1827, от

юг ПИ №10135.2564.557 и от запад - общинска улица, на осн. чл.124, ал.1 от ГПК; 2/ са отхвърлени исквете на С. В. М. за осъждането на И. В. М., Х. В. Т. и М. Т. М. да премахнат самостоятелните постройки, както следва: а/ с идентификатор №10135.2564.1828.1 по КККР на гр.Варна, одобрени със Заповед №РД-18-92/14.10.2008г. на н-к на СГКК гр.Варна, Вилна зона, съставляващ еднофамилна жилищна сграда на два етажа, със застроена площ по КК от 83 кв.м., състояща се от полуподземен етаж с площ 83, 05 кв.м., първи жилищен етаж с площ от 92, 13 кв.м. и втори жилищен етаж с площ от 79, 07 кв.м., построен в ПИ №10135.2564.1828 по същите КККР на гр.Варна, Вилна зона, находящ се на ул.,13-та“№8, при граници на ПИ: от север и от изток ПИ №10135.2564.1829 и ПИ №10135.2564.1827, от юг ПИ №10135.2564.557 и от запад - общинска улица; б/ с идентификатор №10135.2564.1828.2 по КККР на гр.Варна, одобрени със Заповед №РД-18-92/14.10.2008г. на н-к на СГКК гр.Варна, Вилна зона, съставляващ гараж със застроена площ от 23 кв.м., построен в ПИ №10135.2564.1828 по същите КККР на гр.Варна, Вилна зона, находящ се на ул. „13-та“№8, при граници на терена: от север и от изток ПИ №10135.2564.1829 и ПИ №10135.2564.1827, от юг ПИ №10135.2564.557 и от запад - общинска улица, на осн. чл.109 от ЗС; 3/ е осъдена С. В. М. да заплати на И. В. М., Х. В. Т. и М. Т. М. сумата от общо 3 150лв. - направени разноси в производството пред ВОС, на осн. чл.78, ал.1 от ГПК.В жалбата се твърди, че решението е неправилно, като постановено в противоречие с материалния закон, при съществени нарушения на съдопроизводствените правила и поради необоснованост по изложените в същата подробни съображения. Претендира се да бъде отменено и вместо него постановено друго, с което предявените главни искове бъдат отхвърлени.В условие на евентуалност, ако същите бъдат приети за основателни, се претендира да бъдат уважени предявените насрещни искове.

Въззиваемите И. В. М., Х. В. Т. и М. Т. М. в депозирания отговор по въззивната жалба в срока по чл.263, ал.1 от ГПК чрез процесуалния си представител адв. Н.Т., поддържат становище за нейната неоснователност и молят обжалваното решение да бъде потвърдено. Претендират разноси.

За да се произнесе, съдът взе предвид следното.

В исковата си молба и уточняващите такива към нея, съответно от 20.10.2020г. и 30.11.2020г., ищците И. В. М., Х. В. Т. и М. Т. М. твърдят, че са собственици на недвижими имоти, находящи се в гр.Варна, вилна зона „Евксиноград“, ул.“13-та“№18, представляващи: 1/ самостоятелен обект с идентификатор №10135.2564.1828.1 по КККР на гр.Варна, одобрени 2008г., съставляващ еднофамилна жилищна сграда на два етажа, със застроена площ по КК от 83 кв.м., състояща се от полуподземен етаж с площ 83, 05 кв.м., първи жилищен етаж с площ от 92, 13 кв.м. и втори жилищен етаж с площ от 79, 07 кв.м., построен в ПИ с идентификатор 10135.2564.1828; 2/ самостоятелен обект с идентификатор №10135.2564.1828.2 по КККР на гр.Варна, одобрени 2008г., съставляващ гараж със застроена площ от 23 кв.м., построен в ПИ с идентификатор 10135.2564.1828. Поземленият имот, в който

са изградени сградите - ПИ с идентификатор 10135.2564.1828, образуван от предходен ПИ с идентификатор 10135.2564.1698, а последният образуван от разделянето на предходен ПИ с идентификатор 10135.2564.575 на ПИ с идентификатор 10135.2564.1550 и ПИ с идентификатор 10135.2564.1549, не е собственост на ишците. Сградите в ПИ са тяхна собственост при квоти по $\frac{1}{4}$ ид.ч. за всяка от първите две и $\frac{1}{2}$ ид.ч. за третата придобити, както следва. С договор за дарение, обективиран в н.а.№199/83г., дядото на първите две ищци Х.В.Х. е дарил на баща им В.Х.В. по време на брака му с третата ищца 700 кв.м. ид.ч. от вилното място, в което понастоящем се намират сградите, тогава представляващо парцел IV-1213, кв.32 по плана на вилна зона „Дружба“. След одобряване на строителни книжа и издаване на разрешение за строеж на вилна сграда и гараж е осъществен строежът на процесните сгради по време на брака между В.В. и третата ищца, като сградите са придобити в режим на СИО/собствеността им е удостоверена в к.н.а.№7/96г./. С н.а. №11/22.01.2003г. В.В. е дарил обратно на баща си притежаваните 700 кв.м. ид.ч. от дворното място, но без вече построените в него сгради. След прекратяване на брака между В.В. и третата ищца чрез развод през 2004г., същата е предявила иск за делба на сградите против бившия си съпруг и неговите родители. С влязло в сила решение, постановено по гр.д.№318/08г. по описа на ВРС, сградите са допуснати до делба при равни квоти между бившите съпрузи, а родителите на В.В. са изключени от делбата. Във втора фаза на делбата имотът е изнесен на публична продажба, която не е извършвана. В хода на производството за обекта е получено удостоверение за търпимост №12/19.03.2012г., издадено от гл.архитект на Район „Приморски“, а поради неточности в него, същото е поправено със Заповед №3/13.01.2014г./поправена е площта на етажите на сградата на основното застрояване/. В.В. е починал на 09.02.2018г. и наследен при равни квоти от първите две ищци. Така същите се легитимират като собственици по наследяване всяка на по $\frac{1}{4}$ ид.ч., а третата ищца е собственик на $\frac{1}{2}$ ид.ч. от процесните сгради. Докато са притежавали цялото дворно място, родителите на В.В. - И. и Х.Х. са поискали изменение на КKKP чрез разделяне на заснетия един имот - ПИ с идентификатор 10135.2564.575 на два, съответно ПИ с идентификатор 10135.2564.1550 с площ от 656 кв.м. и ПИ с идентификатор 10135.2564.1549 с площ от 700 кв.м. Сградите се намират във втория имот. С договор, обективиран в н.а.№149/25.08.2015г., Х. са продали на ответницата С. В. М. ПИ с идентификатор 10135.2564.1550. С договор, обективиран в н.а.№36/09.02.2016г., Х. са продали на ответницата С. В. М. само 12 кв.м. ид.ч. от ПИ с идентификатор 10135.2564.1549. Извършена е последваща промяна в КKKP, при която ПИ с идентификатор 10135.2564.1550 е станал с идентификатор 10135.2564.1699 и с площ от 695 кв.м., а вторият имот, в който са сградите, е станал с идентификатор 10135.2564.1698 с площ от 688 кв.м. С две последователни сделки от 2018г./първо $\frac{1}{2}$ ид.ч., а впоследствие още $\frac{1}{2}$ ид.ч./ И. и Х.Х. са продали на В.В./баща на ответницата/ по време на брака му с М.В. ПИ с идентификатор 10135.2564.1698 с площ от

688 кв.м. Извършена е последваща промяна в КKKP, като отново са променени границите и първият имот е станал ПИ с идентификатор 10135.2564.1827 с площ от 898 кв.м., а вторият/този, в който са сградите/ ПИ с идентификатор 10135.2564.1828 с площ от 456 кв.м. Родителите на В.В. ползвали сградите, поради което ищците предявили против тях иск с пр.осн. чл.108 от ЗС, уважен с влязло в сила решение, постановено по гр.д. №1606/18г. по описа на ВОС, като след влизането му в сила са ги напуснали и те се владеят от ищците. Същевременно, като са притежавали документ за собственост, както и като се възползвали от факта, че в хода на процеса било установено, че площта на жилищната сграда била различна от тази, посочена в к.н.а., В. са инициирали ново адм. производство за изменение удостоверението за търпимост. Същото е изменено със заповед от 28.05.2019г., а впоследствие и са се снабдили със к.н.а. №152/11.07.2019г. за собственост на ½ ид.ч. от сградите, представяйки актовете, легитимиращи ги като собственици на терена и заповедта за изменение на удостоверението за търпимост. Впоследствие сключили договор за дарение с ответницата С.М., обективиран в н.а. №19/26.07.2019г., за дарение на тази ½ ид.ч. Ответницата не е придобила собственост, защото нейните родители не са били собственици, т.к. техните праводатели Х. не са били собственици. Предвид изложеното, претендират да бъде прието за установено по отношение на ответницата, че същата не е собственик на ½ ид.ч. от гореописаните жилищна сграда и гараж.

Ответницата С. В. М. в депозирания в срока по чл.131 от ГПК отговор по исковата молба и в хода на производството оспорва предявените искове. Твърди, че е собственик на процесната ½ ид.ч. от сградите, придобита чрез договор за дарение, обективиран в н.а. №19/26.07.2019г., собственик е и на ПИ с идентификатор 10135.2564.1828, придобит чрез договор за дарение, обективиран в н.а. №191/18.07.2019г. Твърди, че ищците не са собственици на сградите, предвид следното. Строежът на сградите е реализиран от В.В. в периода 1984г.-1986г. при съществени отклонения от одобрения архитектурен проект и действащите ограничения относно етажността и площта на сградите, изграждани за жилищни нужди във вилни зони. При изграждане на сградите третата ищца не е придобила собственост в условия на СИО, защото земята е била съсобствена между В.В. и трети лица-неговите родители, предвид което сградата е придобита само от тях тримата на осн. чл.92 от ЗС. С договора за дарение от 2003г. В.В. е дарил на баща си 700 кв.м. ид.ч. от парцел IV-1213, кв.32, тогава целият с площ от 1341 кв.м., без сградата да се изключи от предмета на сделката, т.е. дори и да се приеме, че 700/1341 кв.м. ид.ч. са били придобити в режим на СИО, то същите са прехвърлени с дарението от 2003г., което не е оспорено от третата ищца по реда на чл.22, ал.3 от СК/отм./. При одобряване на КKKP парцел IV-1213, кв.32 е отразен като ПИ с идентификатор 10135.2564.575 с площ от 1 356 кв.м. По искане на собствениците е одобрено изменение, с което в границите на първоначалния имот са отразени ПИ с идентификатор 10135.2564.1550 с

площ от 656 кв.м. и ПИ с идентификатор 10135.2564.1549 с площ от 700 кв.м. Първият имот е продаден от тях на С. М. с договор от 2015г., а от втория/този, в който са сградите/ с договор от 2016г. са й продадени 12 кв.м. ид.ч. По общо искане на собствениците отново е допуснато изменение на КKKP, при което двата ПИ са заличени като обекти и са нанесени ПИ с идентификатор 10135.2564.1699 с площ от 695 кв.м. и ПИ с идентификатор 10135.2564.1698 с площ от 688 кв.м. С договор от 05.04.2018г. Х. са продали на В.В., по време на брака му с М.В., $\frac{1}{2}$ ид.ч. от ПИ с идентификатор 10135.2564.1698. С договор за дарение, обективиран в н.а.№63/17.04.2018г., В. са дарили на дъщеря си С. М. 232 кв.м. ид.ч. от притежаваните от тях 344/688 ид.ч. от ПИ с идентификатор 10135.2564.1698. С договор за продажба от 17.05.2018г. Х. са продали на В.В., по време на брака му с М.В., останалата $\frac{1}{2}$ ид.ч. от ПИ с идентификатор 10135.2564.1698. Намиращите са в ПИ с идентификатор 10135.2564.1698 процесни сгради не са изрично изключени от предмета на тези договори, поради което и купувачите са придобили съответните ид.ч. от намиращите се в имота сгради. По искане на собствениците отново е допуснато изменение на КKKP, при което от предходните два ПИ са образувани ПИ с идентификатор 10135.2564.1827 с площ от 898 кв.м., ПИ с идентификатор 10135.2564.1828 с площ от 456 кв.м. и ПИ с идентификатор 10135.2564.1829 с площ от 8 кв.м. С к.н.а.№152/11.07.2019г. В. са признати за собственици на $\frac{1}{2}$ ид.ч. от сградите, която $\frac{1}{2}$ са дарили впоследствие на ответницата с договор, обективиран в н.а.№19/26.07.2019г. С договор за дарение, обективиран в н.а.№191/18.07.2019г., са й дарили и ПИ с идентификатор 10135.2564.1828. В условие на евентуалност, ако се приеме, че не е придобила собственост чрез посочените сделки, твърди, че е придобила собственост върху сградите чрез придобивна давност, с владение, осъществявано от 26.07.2019г. и понастоящем, към което присъединява владението на праводателите си В. от 17.04.2018г., както и това на непреките си праводатели Х. от 2003г. до 2018г. В условие на евентуалност, ако главните искиове бъдат уважени, е предявила в срока по чл.211 от ГПК насрещни искиове с пр.осн. чл.109 от ЗС за осъждане на ответниците по тях /ищци по главните искиове/ да премахнат обект с идентификатор №10135.2564.1828.1 и обект с идентификатор №10135.2564.1828.2, представляващи незаконен строеж/изграден при съществени отклонения по см. на чл.154, ал.2 от ЗУТ/, подлежащ на премахване, който й пречи да упражнява правото си на собственост върху ПИ с идентификатор 10135.2564.1828, защото ограничава пълноценното му ползване и пречи същата да реализира инвестиционните си намерения за нов строеж/за което е изготвила проект за ПУП-ПРЗ и се е снабдила с виза за проектиране/. Строежът е незаконен предвид следното - вместо разрешените два етажа с площ от по 60 кв.м., са изградени полуподземен етаж с площ от 83, 05 кв.м., отговарящ на изискванията за жилище, първи етаж с площ от 92, 13 кв.м., втори етаж с площ от 79, 07 кв.м. и гараж с площ от 23 кв.м. С тази характеристики сградата нарушава показателите за застрояване на ПИ с

идентификатор 10135.2564.1828, който е с площ от 456 кв.м., и за който по действащ ПУП-ПРЗ е отреден УПИ XXVII-1698, кв.32, съгласно заповед от 11.11.2018г.

Ответниците по насрещните искиове оспорват същите и молят да бъдат отхвърлени. Твърдят, че строителството е започнало въз основа на одобрени строителни книжа/одобрен архитектурен проект/ и издадено разрешение за строеж №119/04.05.1984г. за изграждане на вилна сграда с гараж. Към посочения момент В.В. е съсобственик с родителите си и по силата на чл.58 от ЗТСУ има право да извърши строителство в съсобствения им имот, ако в същия могат да бъдат построени повече от една самостоятелни сгради, което и към момента вече се е случило. В хода на строителството проектът е частично изменен с одобрена ексекутивна документация, съгласувана от архитекта по проекта и заверена от местната техническа служба. Поради незначителни отклонения на площите по проекта и ексекутивите, касателно жилищната сграда, е издадено удостоверение за търпимост, поради което и на осн. §16, ал.1 от ПР на ЗУТ същата не подлежи на премахване. Съставлява и узаконим строеж, но поради спорове между страните това не е извършено. Възразяват, че нарушаването на показателите за плътност и застрояване се е осъществило едва след като по искания на собствениците на земята и в адм. производства, в който собствениците на сградите не са участвали, площта на имота, в който се намират сградите, е няколкократно намалявана. Еwentуално възразяват за придобиване по давност на правото на строеж за сградата с присъединяване владението на В.В. от 2003г. до 2018г.

Съдът, след като съобрази събраните по делото доказателства и приложимия закон, приема за установено от фактическа и правна страна следното.

Предявени са в условията на активно субективно съединяване главни отрицателни установителни искиове с пр.осн. чл.124, ал.1 от ГПК и в условие на еwentуалност и пасивно субективно съединяване насрещни искиове с пр.осн. чл.109 от ЗС.

С договор за замяна на недвижим имот с движима вещ/лек автомобил/, обективиран в н.а.№75/24.09.1980г. на ВН, Х.В.Х., по време на брака си с И. П. Х., е придобил собственост върху недвижим имот, находящ се в землището на гр.Варна, м.“Узун алан“, съставляващ парцел IV-1213, кв.32 по плана на Вилна зона гр.Варна, с площ от 1 341 кв.м., при съответни граници.

С договор за дарение, обективиран в н.а.№199/07.02.1983г. на ВН, Х.Х. е дарил на сина си В.Х.В. 700 кв.м. ид.ч. от горепосочения недвижим имот. Въз основа на одобрени на 25.04.1984г. инвестиционни проекти част Архитектура и част Геодезия от Отдел „Архитектура и благоустройство“ при Приморски районен народен съвет-гр.Варна и издадено при условията на чл.123, ал.6 от ППЗТСУ/отм./ от същия отдел Разрешение за строеж №119/04.05.1984г. на вилна сграда за жилище с гараж в парцела е започнато строителството на процесните жилищна сграда и гараж, завършило 1987г. С изграждането им

сградите са придобити по приращение от собствениците на земята, а квотата от сградите на В.В. е придобита в условия на СИО с третата ищца поради извършване на строителството по време на брака им /ТР №4/2019 от 14.04.2022г. на ОСГК на ВКС/, сключен на 20.06.1982г., прекратен чрез развод на 31.12.2004г.

С договор за дарение, обективиран в н.а.№11/22.01.2003г., В.В. е дарил на баща си Х.Х. притежаваните от него 700 кв.м. ид.ч. от парцел IV-1213, кв.32, целият с площ от 1 341 кв.м. По КККР, одобрена 2008г., поземленият имот е заснет като имот с идентификатор 10135.2564.575 с площ от 1 356 кв.м.

С решение №2526/24.07.2009г., постановено по гр.д.№318/08г. по описа на ВРС, влязло в законна сила на 02.02.2011г., в което е допусната поправка на ОФГ с решение №2946/24.02.2010г./също влязло в сила/, по предявен иск от М. М./тогава И./ против В. В., Х. Х. и И. Х. изградените в ПИ жилищна сграда, състояща се от сутеренен етаж, първи и втори жилищен етаж, както и гаражът са допуснати до делба между бившите съпрузи М.М. и В.В. при равни квоти/всеки по ½ ид.ч./, а от делбата им са изключени Х. Х. и И. Х.. Прието е, че строителството е осъществено от и със средства, вкл. банков заем, на ищцата и В.В., от построяване на сградите фактическа власт върху тях е осъществява единствено от ищцата и тогавашния ѝ съпруг, с явно демонстрирано намерение за своене спрямо Х., поради което след изтичане на 10 годишен период от извършване на грубия строеж, същите са придобили сградите чрез давностно владение, като за удостоверяване на собствеността двамата са се снабдили с к.н.а.№7/96г.

За жилищната сграда, предвид декларираното ѝ през 2012г. извършване в отклонение от одобрените архитектурни проекти и разрешение за строеж/установено във втора фаза на делбата/, по искане на М. М. е издадено на осн. §16 от ПР на ЗУТ от гл.архитект на район „Приморски“ Удостоверение за търпимост №12/19.03.2012г., изменено със Заповед №3/13.01.2014г., с която са променени само площите на етажите, съответно на 80, 41 кв.м. за сутерена, на първия етаж и гаража общо 114, 30 кв.м. и на втория етаж 78, 96 кв.м.

По искане на Х. от 2012г. КККР са изменени по реда на чл.53 от ЗКИР, без издаване на изричен административен акт, като първоначалният имот с идентификатор 10135.2564.575, целият с площ от 1 356 кв.м., е разделен на два имота, съответно с идентификатор 10135.2564.1550 с площ от 656 кв.м. и идентификатор 10135.2564.1549/в който попадат сградите/ с площ от 700 кв.м.

С договор за покупко-продажба, обективиран в н.а.№149/25.08.2015г., Х. и И. Х. са продали на С. М. ПИ с идентификатор 10135.2564.1550.

С договор за покупко-продажба, обективиран в н.а.№36/09.02.2016г., Х. и И. Х. са продали на С. М. само 12 кв.м. ид.ч. от ПИ с идентификатор 10135.2564.1549.

По искане на С. М. от 2016г. КККР са изменени по реда на чл.53 от ЗКИР,

без издаване на изричен административен акт, като е извършено отразяване на УПИ XXIV-1699 и УПИ XXV-1698, кв.32 по ПУП, одобрен по нейно искане, със заповед №Г-440/11.11.2016г., съответно като ПИ с идентификатор 10135.2564.1699 с площ от 674 кв.м. и ПИ идентификатор 10135.2564.1698/в който попадат сградите/ с площ от 688 кв.м.

На 09.02.2018г. е починал В.Х.В., наследен при равни квоти от първите две ищци.

С договор за покупко-продажба, обективиран в н.а.№32/05.04.2018г., Х. и И. Х. са продали на В.В./по време на брака му с М.В., двамата родители на С. М./ $\frac{1}{2}$ ид.ч. от ПИ с идентификатор 10135.2564.1698, целият с площ от 688 кв.м.

С договор за дарение, обективиран в н.а.№63/17.04.2018г., В. и М. В. са дарили на С. М. 232 кв.м. ид.ч. от 344 кв.м. ид.ч. от ПИ с идентификатор 10135.2564.1698, целият с площ от 688 кв.м.

С договор за покупко-продажба, обективиран в н.а.№184/17.05.2018г., Х. и И. Х. са продали на В.В./по време на брака му с М.В., двамата родители на С. М./ $\frac{1}{2}$ ид.ч. от ПИ с идентификатор 10135.2564.1698, целият с площ от 688 кв.м., ведно с всички подобрения и приращения в поземления имот.

По искане на С. М. от 2018г. КККР са изменени, като е извършено отразяване изменение на границата между УПИ XXIV-1699 и УПИ XXV-1698, кв.32 /по ПУП, одобрен по нейно искане със Заповед №Г-440/11.11.2016г. за изменение на РП от 1961г./, предвид одобреното изменение на ПУП от 2016г. със заповед №Г-376/31.10.2018г., като са отразени ПИ с идентификатор 10135.2564.1827 с площ от 898 кв.м., ПИ идентификатор 10135.2564.1828/в който попадат сградите, съответно с вече с идентификатор 10135.2564.1828.1 и 10135.2564.1828.2/ с площ от 456 кв.м. и ПИ идентификатор 10135.2564.1829 с площ от 8 кв.м.

С к.н.а.№152/11.07.2019г. В. и М. В. са признати за собственици на $\frac{1}{2}$ ид.ч. от сградите с идентификатор 10135.2564.1828.1 и 10135.2564.1828.2. За удостоверяване правото им на собственост са представени горесцитираните н.а.№32/18г. и н.а.№184/18г., и Заповед №34/28.05.2019г. към Удостоверение за търпимост №12/19.03.2012г., издадена по искане на В.В.. Със същата на осн. чл.99, ал.2 от АПК е изменено горесцитираното удостоверение от 2012г., като са променени площите на етажите, съответно от 80, 41 кв.м. за сутерена на 83, 05 кв.м.; на първия етаж и гаража от общо 114, 30 кв.м. на първи етаж с площ от 92, 13 кв.м. и гараж с площ от 23, 24 кв.м. и на втория етаж от 78, 96 кв.м. на 79, 07 кв.м. и отново е посочено, че са налице условията за приложимост на §16, ал.1 от ЗУТ /преди издаване на тази заповед от гл.архитект на район „Приморски“ е била издаден също от него отказ №1/08.02.2019г. по искането на В.В. за издаване на удостоверение за търпимост за сградите, мотивиран с това, че според настоящата площ на ПИ 456 кв.м. сградите надвишават допустимата плътност от 20%/.

Според цитирания к.н.а. В. са придобили собственост върху сградите чрез

реализирано и признато строителство съгласно Заповед №34/28.05.2019г. към Удостоверение за търпимост №12/19.03.2012г.

С договор за дарение, обективиран в н.а.№191/18.07.2019г., В. и М. В. са дарили на С. М. ПИ идентификатор 10135.2564.1828, целият с площ от 456 кв.м., ведно с всички приращения и подобрения в имота.

С договор за дарение, обективиран в н.а.№19/26.07.2019г., В. и М. В., легитимирайки се като собственици с к.н.а.№152/19г., са дарили на С. М. ½ ид.ч. от сграда с идентификатор 10135.2564.1828.1 и ½ ид.ч. от сграда с идентификатор 10135.2564.1828.2.

Страните не спорят, че техническите параметри на сградите така, както са били изградени първоначално до 1987г., не са били променяни впоследствие и те са в същия първоначален вид. Също не е спорно и се установява от горесцитираните договори, че понастоящем ответницата е едноличен собственик на урегулirания поземлен имот, в който са разположени сградите.

Постановеното влязло в сила решение по гр.д.№318/08г. по описа на ВРС е формирало СПН по отношение на страните по него относно принадлежността на правото на собственост върху процесните сгради, вкл. отричане наличието на такова право в патримониума на Х. и И. Х.. От СПН са обвързани и правоприемници на страните на осн. чл.298, ал.2 от ГПК, какъвто универсален правоприемник са първите две ищци, наследили В.В., и какъвто частен правоприемник се твърди да са праводателите на ответницата С.М. В. и М. В., като придобили собственост върху сградите от Х. и И. Х. чрез транслативните сделки по н.а.№32/18г. и н.а.№184/18г./с твърденията, че доколкото сградите не са изключени изрично, те също са предмет на договорите/ и в тази връзка ответницата не би могла основателно да възразява за наличие право на собственост върху сградите в патримониума на Х. към 2018г., възникнало от факти, които са настъпили до датата на приключване на устните състезания пред въззивна инстанция /14.05.2010г./, каквито по същество са фактите, наведени в отговора с твърденията, че с договора за дарение от 22.01.2003г. В.В. е дарил на баща си Х.Х. еднолично притежаваните от него 700/1341 кв.м. ид.ч. от сградите. Впрочем, правата на Х. са отречени по отношение на ишците и с последващо решение №697/10.06.2019г., постановено по гр.д.№1606/18г. по описа на ВОС, влязло в сила 07.11.2019г., с което са уважени предявените от тях против Х. искове с пр.осн. чл.108 от ЗС и Х. са осъдени да им предадат владението върху сградите. Исковете обаче са предявени на 10.07.2018г., т.е. след сключване на сделките по н.а.№32/18г. и н.а.№184/18г./от които се твърди, че В. са придобили права/, и в тази връзка това решение не може да обвърже ответницата със СПН. Предвид гореизложеното и съдът приема, че ишците се легитимират като собственици на процесните сгради, първите две по наследяване от В.В., а той съгласно решението по гр.д.№318/08г., влязло в сила на 02.02.2011г., чрез давностно владение, така и третата ищца. Тъй като праводателите на В. Х. не са били собственици на сградите, при прехвърляне

правото на собственост върху поземления имот, върху който те са изградени, не са прехвърлили собственост върху сградите, съответно В. не са придобили такава чрез транслативните сделки, предвид което и не са прехвърлили собственост на ответницата чрез договорите за дарение от 2018г. и 2019г.

В условие на евентуалност ответницата твърди придобиване на собственост чрез давностно владение, което твърди, че осъществява от 26.07.2019г. и понастоящем, с присъединяване владението на В. от 17.04.2018г., както и това на Х. от 2003г. до 2018г.

Съгласно показанията на св.С.Д. /воден от ответницата/ същият е съсед на Х. от 1985г. В периода от 1985г до 1988г. бил войник, когато се прибирал по време на отпуски виждал, че съседите Х. строят къща.Към 1988г. била завършена. Те имали син, В., който живеел в апартамент до автогарата. Той и съпругата му идвали на гости с децата. През последните 10 години в къщата живеели Х., И. и В., който отишъл при тях след като се развел с жена си. Първо починал В., после майка му. Х. в момента живее под наем, разказал му, че внучките му са го изгонили от къщата, без да уточнява друго. Не знае кой държи сега ключовете от къщата.В същия двор има монолитна сграда, собственост на В.В., него не го е виждал да влиза в старата къща.

Съгласно показанията на П.С./водена от ишците/ същата познава бащата на първите две ишците от 43 години, а след като се оженил и съпругата му.В. и М. живеели в апартамент до автогарата.Свекървата на свидетелката споделила на бабата на ишците И. Х., че се продава място срещу тях и тогава Х. купили имота/1-1, 5 дка/. Къщата в него се строила 1985г.-1986г. След първоначалния ѝ строеж не е била пристроявана или надстроявана, строили я Х., И. и В..Имало приземен етаж, в който живеели, а горният етаж давали под наем. След развода В. отишъл да живее там при родителите си, а М. останала в апартамента.Х. продали задната част от двора на един съсед/казвал се В. или В./, който има място по-надолу и голяма вила, купил го за дъщеря си. В момента в старата къща не живее никой, първите две ишците ѝ казали преди около 2-3 години, че новите собственици на двора не им разрешавали да влизат в двора. Х. напуснал имота преди 1-2 години.

Ответницата е добросъвестен владеец за процесната $\frac{1}{2}$ ид.ч. от сградите, предмет на н.а.№19/26.07.2019г.Твърди обаче, че присъединява към своето владение от 26.07.2019г. владението на В. от 2018г. и владението на Х. от 2003г.За Х. придобивна давност, поради СПН по гр.д.№318/08г., може да започне да тече след влизане в сила на решението по първа фаза на делбата - 02.02.2011г. и, т.к. съответно владението е след влязло в сила решение, с което правото им на собственост е отречено, то може да бъде само недобросъвестно. Неоснователно е възражението, че давност тече от влизане в сила на решението от 24.02.2010г. за поправка на ОФГ в решението от 24.07.2009г., защото решението от 24.02.2010г. не било обжалвано и съответно е влязло в сила по-рано от решението от 24.07.2009г.Решението за поправка на ОФГ няма самостоятелен характер, а се наслаждава към основното

решение, като след влизането му в сила, единствено се приема, че основното решение е със съдържанието, така, както е посочено в решението за поправка на ОФГ, от момента на постановяване. Отделно владението на Х. след 2011г. е прекъснато с предявяване против тях през 2018г. и уважаване на ревандикационен иск от същите ищци. Предвид горното и ответницата, като позоваваща се на присъединяване на предходно недобросъвестно владение, не може да се ползва от общ/с присъединеното владение/ 5 годишен период, а ѝ е необходим общ 10 годишен, който от своя страна да е изтекъл до датата на предявяване на исковете против нея-13.08.2020г. Предмет на предявените против нея отрицателни установителни искове е именно твърдяното от нея право на собственост, поради което и предявяването им от собствениците прекъсва нейната давност. Видно от началото на срока е, че към датата на исквата молба не е изтекъл необходимият 10 годишен срок. Отделно така ангажираните гласни доказателства не установяват ответницата да е осъществявала фактическа власт с намерение на своене върху сградите след като Х.Христов ги е напуснал след уважаване на ревандикационния иск, нито установяват те да са били владени от В..

По изложените съображения съдът приема, че предявените главни искове са основателни и следва да бъдат уважени. Предвид сбъждане на вътрешното процесуално условие, под което са предявени насрещните евентуални искове с пр.осн. чл.109 от ЗС, същите следва да бъдат разгледани.

Съгласно заключението на комплексната СТЕ от 27.09.2022г., изслушана пред първоинстанционния съд, неоспорена от страните, и обясненията на в.л. в о.с.з. на 11.10.2022г., строителството на процесните сгради е извършено въз основа на одобрени на 25.04.1984г. инвестиционни проекти част Архитектура и част Геодезия от Отдел „Архитектура и благоустройство“ при Приморски районен народен съвет-гр.Варна и издадено от същия отдел Разрешение за строеж №119/04.05.1984г. на вилна сграда за жилище с гараж. В одобрения на 25.04.1984г. проект ЗП на жилищната сграда е 60, 67 кв., РЗП 176, 48 кв.м., кубатура 436, 67 кв.м., ЗП на гаража е 23, 63 кв. Предвидено е по проект да се изгради вилна сграда на два етажа със сутерен и дървена покривна конструкция. В сутерена е предвидено избено помещение/ПРУ/ и два склада, не е предвидено да се копае под откритата тераса и под гаража. На първи етаж са разположени спалня, балкон пред спалня/според одобрен ексекутив/, дневна, кухня-столова, баня-тоалет, тераса/над терасата е предвидена дървена покривна конструкция, тип навес/ и гараж. На втория етаж са разположени две спални, стая, балкон 3, 90м./1, 20м. пред вътрешната спалня, балкон пред другата спалня/според одобрен ексекутив/ и тоалет.

По време на строителството са извършени промени, които са отразени с ексекутива по част архитектура - строителните книжа са представени в оригинал и съгласно отбелязванията върху тях извършените промени са одобрени от архитекта, изготвил проекта, нанесени са с кафяв цвят на скиците, и съгласувани с Отдел „Архитектура и благоустройство“ при Приморски районен народен съвет-гр.Варна на 01.11.1985г. Одобренията и

съгласувани промени, извършени в процеса на строителството, се изразяват в следното: изравняване на подовата плоча на избения етаж, като конструктивната височина става 2, 45м./предвидената по проект кота е -3, 05/ и 2м., изпълнен балкон на югоизточната фасада с размери 100/200см. пред спалнята на първия етаж, изпълнен балкон на югоизточната фасада с размери 100/200см. пред спалнята на втория етаж, повдигане на покрива с цел обособяване на допълнителна стая в подпокривното пространство на втория етаж; промяна в размера и местоположението на фасадната дограма.

Промените, които са изпълнени в процеса на строителството, но не са одобрени с екзекутивна документация, са следните: в избения етаж, под терасата на първия етаж, е изкопано и е обособено помещение /и така изпълненият сутерен не отговаря на изискванията за самостоятелно жилище/; плочата на терасата на първия етаж е изпълнена на кота 0, 00, като е изравнена с преобладаващата част от основната плоча на кота 0,00; на първия жилищен етаж към дневната е изпълнена тераса с размер 390/120см.

С извършените отклонения от първоначалния проект към момента на извършването им/т.е. при действието на Наредба №5 за правила и норми по териториално и селищно устройство/обн.1977г., отм.1995г./ не се счита увеличена ЗП, но е увеличена РЗП на сградата с изграждането на допълнителните балкони.Впоследствие при действието на §3а от Наредба №5/17.05.1995г. за правила и норми по териториално и селищно устройство/отм.2001г./, последващата Наредба №5/21.05.2001г. за правила и нормативи за устройство на територията/отм.2003г./ и сега действащата Наредба №7/22.12.2003г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони, след като площта на терасите се включва в ЗП се счита, че и ЗП е увеличена.

По см. на чл.301 от ППЗТСУ в действащата му редакция към датата на строителството, съществени по смисъла на чл.160, ал.1 от ЗТСУ са отклоненията от утвърдените, съответно одобрените проекти и сметни документации, от разрешението за строеж и от другите строителни книжа, с които се нарушават техническите, технологичните, санитарно-хигиенните, противопожарните и архитектурно-градоустройствените изисквания за строежа или се нарушават техническите и строителни права, норми и нормативи и действащите застроителни планове. Съгласно заключението, отклоненията от проекта са съществени, защото е променена конструкцията на сградата чрез добавянето на балкони, изкопаване на помещение под откритата тераса и замяната на дървената покривна конструкция с ст.б. плоча по наклона. При тези отклонения според разпоредбите на чл.160, ал.1 и чл.162 от ЗТСУ, също в редакция към датата на завършване на строителството, строежът не е подлежал на премахване, т.к. е бил допустими по разпоредбите и териториално устройствените планове и е подлежал на узаконяване. При действието на ЗУТ отклоненията също са съществени, доколкото се променят строителната конструкция/чл.154, ал.2, т.5 от ЗУТ/, но отново не попада в

категорията подлежащ на премахване незаконен строеж по см. на чл.225, ал.2 от ЗУТ.

Съгласно СТЕ и обясненията на в.л., строежът е допустим по действащите подробни градоустройствени планове и по правилата и нормативите, действали по време на извършването му и търпим, вкл. относно плътност на застрояване към моментите, когато площта на поземления имот, в който е изграден, е била съответно 1 356 кв.м. и 688 кв.м., но след одобряването на ПУП-ПРЗ през 2018г., с което е обособен УПИ с площ от 456 кв.м. не отговаря на градоустройствените показатели, защото допустимата плътност е 20%, а при този размер на УПИ плътността е 23, 56%. При одобряването на този ПУП-ПРЗ не е съобразявана сградата, поради което не са направени изчисления каква площ УПИ е необходим за съществуващата сграда. Съществуващата на място конструкция е компетентно изпълнена. Няма провисвания и деформации по основните носещи конструктивни елементи. В конструктивно отношение тя отговаря на всички правила и норми към момента на нейното проектиране. Сградата може да изпълнява предназначението си, не застрашава живота и здравето на обитателите.

За строежа е издадено през 2012г. горесцитираното удостоверение за търпимост, променено 2014г. и 2019г. в частта относно ЗП на площите на етажите.

Съгласно постановките на ТР №31/84г. от 6.02.1985г. по гр.д.№10/84 г., ОСГК на ВКС и ТР №4/2015 от 06.11.2017г. на ОСГК на ВКС, искът, основан на чл.109, ал.1 от ЗС, предоставя правна защита на правото на собственост срещу всяко пряко и/или косвено неоснователно въздействие, посегателство или вредно отражение над обекта на правото на собственост, което може и да не накърнява владението, но ограничава, смущава и пречи на допустимото пълноценно ползване на вещта (имота) според нейното предназначение, отдадено от собственика ѝ. Основание за защита чрез иска се поражда само при състояния, от които възникват заплашване и опасност от вредно и смущаващо въздействие, което произтича от упражняване на правомощия, но които субективно пречат и/или ограничават тези на потърсилия правната защита. Функцията на иска е да отрече във всичките тези и други аналогични случаи правомерността и да предотврати неоснователните действия, поведение и състояния, както и премахване на последиците от тях. В случаите на извършен строеж без разрешение или в отклонение на издаденото разрешение и/или на други строителни книжа заинтересованият собственик (съсобственик) не е длъжен да търпи и понася ограниченията, които произтичат за неговото право на собственост от създаденото състояние, когато е нетърпимо според закона. При нетърпимост на същото всяко отклонение от разрешението или строителните книжа следва да се счита за съществено в случаите, когато се нарушават техническите, технологическите, санитарно-хигиенните, противопожарните и архитектурно -

градоустройствените изисквания за строежа, действащите застроителни планове и техническите нормативи, по които следва да се осъществи строежът. Ако тези положения не са били взети предвид по повод издаваните за строежа административни актове, засегнатият собственик не е лишен от защитата си по чл.109 от ЗС.

Предвид горните разрешения и трайно в съдебната практика се приема, че фактът на издадено от съответния адм.орган удостоверение за търпимост за даден строеж е неотносим към вещно-правните последици от незаконното строителство, т.к. удостоверението за търпимост урежда единствено правното положение на незаконните строежи от гледна точка на благоустройствените закони /установява, че не подлежат на премахване от държавата/, като статутът на търпимост не може да породи за собственика на терена задължение да търпи създаденото с незаконния строеж ограничение на правото на собственост, съответно той може да иска по реда на чл.109 от ЗС премахването му.

Съгласно разрешенията по т.3 от ТР №4/2015 от 06.11.2017г. на ОСГК на ВКС от разпоредбата на чл.109 от ЗС е видно, че двете задължителни условия за уважаването на иска са: неоснователността на действията на ответника по негаторния иск и създаването на пречки за собственика да упражнява правото си на собственост в неговия пълен обем. Ако действията на ответника са основателни, няма да е налице хипотезата на чл.109 от ЗС. Същото ще бъде, ако действията са неоснователни, но не създават пречки на собственика. Следователно, за уважаването на този иск във всички случаи е необходимо ищецът да докаже не само че е собственик на имота и че върху този имот ответникът е осъществил неоснователно въздействие /действие или бездействие/, но и че това действие или бездействие на ответника създава за ищеца пречки за използването на собствения му имот по-големи от обикновените /чл.50 ЗС/. Преценката за това кои въздействия са по-големи от обикновените и поради това са недопустими, е конкретна по всяко дело.

Видно от СТЕ е, че отклоненията от одобрения проект и от одобрените екзекутиви към него, т.е., това, което е извън разрешеното строителство, включва: изкопаването под терасата на първия етаж на помещение, изпълнение на плочата на терасата на първия етаж на кота 0, 00, с което е изравнена с преобладаващата част от основната плоча на кота 0,00, и направата тераса към дневната на първия жилищен етаж/останалите тераси са част от одобрената екзекутивна документация/, като именно основно включване площта на терасите в ЗП, според действащата след 1995г. нормативна уредба и площта на допълнителната стая на втория етаж води до разлики в сега измерените площи спрямо първоначалния проект. В производството не е установено тези части от сградата, изпълнени в отклонение от проекта, да създава за ищцата по негаторните искове пречки за фактическото използването на собствения ѝ поземлен имот по-големи от

обикновените. По същество твърденията на ищцата са, че пречките се изразяват в това, че нетърпимата сграда пречи тя да осъществи инвестиционните си намерения за ново строителство, за което е изготвила през 2018г. виза за проектиране и е изменила ПУП-ПРЗ.

Относно това дали сградата подлежи на премахване като нетърпима според действащите градоустройствени показатели, съдът приема следното. Както се изложи, съгласно СТЕ, от построяване на сградата през 1987г. до 2018г., тя е отговаряла на градоустройствени правила и показатели. Предвид изготвянето по искане на ищцата като едноличен собственик на двата съседни ПИ и одобряването през 2018г. на изменение на одобрения през 2016г. ПУП-ПРЗ за конкретния имот, предвид желанието ѝ да изгради нова собствена сграда в УПИ XXVII-1698 на мястото на съществуващите, допълнително е намалена площта на втория ПИ /образуван от началния имот с площ 1 356кв.м./, в който са сградите, бил с площ от 688 кв.м., на УПИ с площ от 456 кв.м., без да бъде съобразено при одобряването му наличието на сгради, и така е нарушен коефициентът за плътност. Така ищцата по негаторните искове претендира да черпи ползи от собственото си поведение, довело до издаване на преценен от гражданския съд по реда на чл.17, ал.2 от ГПК като незаконосъобразен адм.акт. Ответниците са суперфициарни собственици на сградите, предвид което имат право да ги държат върху земята, собственост на ищцата/както и да ползват тази земя, доколкото това е необходимо за използването на сградите според тяхното предназначение-чл.64 от ЗС/. Подобно изменение на ПУП-ПРЗ не би могло да се извършва без изричното съгласие на засегнатите носители на ограничени вещни права върху УПИ, видно от разпоредбите на чл.134 и сл. от ЗУТ. Предвид горния приет характер на адм.акт и следва да се приеме, че одобряването на този ПУП-ПРЗ не е довело до нетърпимост на съществуващата сграда.

По изложените съображения, съдът приема, че собственият на ответниците по негаторните искове търпим и не попадащ в категорията подлежащ на премахване незаконен строеж, не създава пречки за използването на собствения на ищцата поземлен имот по-големи от обикновените, предвид което предявените насрещни искове следва да бъдат отхвърлени като неоснователни.

Предвид съвпадане крайните правни изводи на настоящата инстанция с тези на първоинстанционния съд, обжалваното решение следва да бъде потвърдено. На осн. чл.78, ал.1 от ГПК и направеното искане на въззиваемите следва да бъдат присъдени сторените от тях разноски във въззивното производство, представляващи адв.възнаграждение, съгласно представения договор за правна защита и съдействие от 15.03.2023г., в размер на 3 750лв., заплатено в брой.

Водим от горното, съдът

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА решение № 1369/07.11.2022г., постановено по гр.д. №1681/21г. по описа на ВОС, гр.о.

ОСЪЖДА С. В. М., ЕГН *****, да заплати на И. В. М., ЕГН *****, Х. В. Т., ЕГН *****, и М. Т. М., ЕГН *****, сумата от 3 750лв., представляваща съдебно-деловодни разноси, сторени пред въззивна инстанция, на осн. чл.78, ал.1 от ГПК.

Решението подлежи на касационно обжалване при условията на чл.280, ал.1 и ал.2 от ГПК в едномесечен срок от връчването му на страните пред Върховен касационен съд.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____