

# РЕШЕНИЕ

№ 79

гр. С., 03.01.2024 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 66 СЪСТАВ**, в публично заседание на четвърти декември през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Г. ИЛ. АЛИПИЕВ

при участието на секретаря ГАЛИНА ХР. ХРИСТОВА  
като разглежда докладваното от Г. ИЛ. АЛИПИЕВ Гражданско дело № 20221110133231 по описа за 2022 година

Производството е по реда на чл. 341 и сл. ГПК, образувано по предявен от ищеца П. К. П. срещу ответника К. К. М., конститутивен иск за делба на съсобствен недвижим имот, представляващ **първи етаж от сграда с идентификатор на делбения обект № \*\*\*** по КК и КР на гр. С., одобрени със заповед № РД - 18- 739/21.11.2017 г. на Изп. директор на АГКК, представляващ жилище, апартамент, с площ 85 кв.м., състоящ се от две стаи, хол, кухня, баня - клозет и две антрета, ведно с двете долепени западни **мазета**, ведно с  $\frac{1}{4}$  ид.ч. от общите части на цялата къща близнак, представляващ първи етаж от западен близнак с идентификатор № \*\*\*.16.1 по КК и КР на гр. С., построен в ПИ с идентификатор № \*\*\*.16 по КК и КР на гр. С. с площ 592 км. с адрес: гр. С., ул. „\*\*\*“.

Ищцата твърди, че с ответницата са сестри и съсобственици по силата на наследствено правоприемство от майка им З.И.Б., починала на 17.09.2019 г., на гореописания имот при равни квоти.

Ищецът твърди, че **прилещажа част** към жилището съставляват **1/4 ид.ч. от поземления имот** и съответно включва и тях като делбен имот. В тази връзка излага, че поземленият имот е закупен през 1956 г. от И.Р. и П.С., като те двамата учредили в полза на първия и съпругата му - П. Кр. Р., през 1960 г. право на строеж относно процесната сграда - западен близнак. Същото било реализирано и сградата построена. След това през 1969 г. И.Р. и П. Кр. Р. дарили на дъщеря си М.М.  $\frac{1}{8}$  ид.ч. от  $\frac{1}{2}$  от парцела, заедно със западната част от построената сграда - западен близнак. Твърди се, че по силата на съдебна спогодба от 1975 г. между И.Р., П. Кр. Р. и М.М., в дял на И.Р. и П. Кр. Р. са поставени  $\frac{2}{6}$  ид.ч. от дворното място, заедно с първия етаж от западната половина от къщата близнак, а в дял на М.М. били поставени  $\frac{1}{6}$  ид.ч. от дворното място заедно с втория етаж на западната половина на

къщата.

Сочи се, че през 1978 г. И.Р. и П. Кр. Р. дарили на другата си дъщеря – З. И. Б.,  $\frac{1}{2}$ -ра от  $\frac{2}{6}$  ид.ч. от дворното място и от с първия етаж от западната половина от къщата близък. След това през 1987 г. в общ дял на П. Кр. Р. и З. Б. по силата на делба е поставен целият процесен първи етаж от западен близък и  $\frac{2}{6}$  от дворното място. Твърди се, че по силата на договор за дарение от 1994 г. П. Кр. Р. дарила своите  $\frac{1}{2}$ -ра ид.ч. от процесните имоти на З.И.Б..

С допълнителна молба от 28.03.2023 г. ищцата поддържа, че  $\frac{1}{2}$ -ра ид.ч. от мястото /не  $\frac{1}{4}$  ид.ч., както е заявено по-рано/ е прилежаща част към процесния делбен етаж. Соци, че сградата с \*\*\*.16.1 е на два етажа, поради което прилежащи части към първия етаж са половината или  $\frac{1}{4}$  ид.ч. от дворното място.

Ответникът в срока по чл. 131 ГПК не спори да е съсобственик при равни квоти на жилището - първи етаж от западен близък. Оспорва обаче  $\frac{1}{2}$ -ра или  $\frac{1}{4}$  ид.ч. от ПИ да са прилежащи части към жилището. Излага, че ищцата и ответницата притежават всяка по  $\frac{1}{4}$  ид.ч. от дворното място, общо  $\frac{1}{2}$ -ра ид.ч., но посочва, че това съставлява отделен имот.

С молба - становище от 24.04.2023 г. ответникът сочи, че поземленият имот, върху който е построена сградата, представлява отделен имот, който отговаря на изискванията на ЗУТ за самостоятелен обект на правото на собственост, тъй като притежава 14 м. лице и е със значителна площ, поради което не съставлява прилежаща част към първи етаж от западния близък. Моли да делба да се допусне само първият етаж от сградата.

След като взе предвид становищата на страните, събраните по делото доказателства и изявленията на страните, съдът намира за установено от фактическа страна следното:

По делото е представен Нотариален акт за продажба на недвижим имот № 152, том XXV, дело № 24867/1956 г., от който се установява, че И.Р. и П.С. закупват от Е.П. дворно място, находящо са ул. „\*\*\*“ №13, съставляващ парцел XII-12 от квартал 269, местност „\*\*\*“, по плана на гр. С., с площ от 636 кв. м.

От Нотариален акт за учредяване право на строеж № 57, том XI, дело № 1836 от 1960г. се установява, че П.С. и И.Р. учредили право на строеж на П. К. Р.- съпруга на втория, върху собственото им дворно място, съставляващо парцел XII-12 от квартал 269, местност „\*\*\*“, по плана на гр. С., с площ от 636 кв. м., за да построи в съсобственост със съпруга си И.Б.Р. жилищна сграда в западната част на парцела.

От представения по делото Нотариален акт за дарение на недвижим имот № 126, том XXIV, дело 4433 от 1969г., се установява, че И.Р. и П. Р. дарили на дъщеря си М.М.  $\frac{1}{8}$  ид.ч. от  $\frac{1}{2}$  от парцела, заедно със западната част от построената сграда - западен близък.

С Протокол от 20.01.1975г., по дело № 203 от 1975г., по описа на Софийски районен съд, била одобрена съдебна спогодба между И.Р., П. Р. и

М.М., като в дял на И.Р. и П. Р. са поставени  $\frac{2}{6}$  ид.ч. от дворното място, заедно с първия етаж от западната половина от къщата близнак, а в дял на М.М. били поставени  $\frac{1}{6}$  ид.ч. от дворното място заедно с втория тавански етаж на западната половина на къщата.

По делото е представен и Нотариален акт за дарение на недвижим имот № 15, том Х, дело 1213 от 1978г., от който се установява, че И.Р. и П. Р. дарили на другата си дъщеря – З. И. Б.,  $\frac{1}{2}$ -ра идеална част от следния свой собствен недвижим имот, а именно: първия етаж от западната половина от къщата близнак, заедно с  $\frac{2}{6}$ -ти ид.ч. от общите части на цялата къща близнак, заедно с  $\frac{2}{6}$  ид.ч. от дворното място.

С Протокол от 06.06.1987г., по дело № 1067/1987г., по описа на Благоевградски районен съд била одобрена съдебна спогодба между М.М., П. Р. и З.И.Б., като в общ дял на П. Кр. Р. и З. Б. е поставен в общ дял при равни квоти първият етаж от жилищна сграда-западен близнак и  $\frac{1}{2}$ -ра ид.ч. от общите части на сградата, както и  $\frac{2}{6}$ -ти ид.ч. от дворното място.

От представения по делото Нотариален акт за дарение на недвижим имот № 12, том II, дело 220 от 1994г., се установява, че П. Кр. Р. дарила на З.И.Б., притежаваните от нея  $\frac{1}{2}$ -ра ид.ч. от първи етаж от жилищна сграда-западен близнак и  $\frac{1}{4}$ -т ид.ч. от общите части на сградата, както и  $\frac{1}{12}$ -та ид.ч. от дворното място върху което е построена сградата, цялото с площ от 612 кв.м. Със същия нотариален акт П. Кр. Р. дарила на дъщеря си М.М. останалата ѝ  $\frac{1}{12}$ -та ид.ч. от дворното място върху което е построена сградата.

Така З.И.Б. станала изключителен собственик на първи етаж от жилищна сграда-западен близнак, ведно с  $\frac{1}{4}$ -т ид.ч. от общите части на сградата, както и на с  $\frac{1}{4}$  ид.ч. от дворното място върху което е построена сградата. (доколкото с Протокол от 06.06.1987г. на З.И.Б. и П. Кр. Р. е постановен в общ дял, при равни квоти  $\frac{2}{6}$ -ти ид.ч. от дворното място (т.е. по  $\frac{1}{6}$ -та), а с Нотариален акт за дарение на недвижим имот № 12, том II, дело 220 от 1994г. П. Кр. Р. прехвърлила на дъщеря си З. половината от притежаваната от нея  $\frac{1}{6}$ -та ид.ч., а именно  $\frac{1}{12}$ -та ид.ч. от дворното място. Така  $\frac{1}{6}$ -та+  $\frac{1}{12}$ -та=  $\frac{1}{4}$  ид.ч. от дворното място)

По делото не е спорно, а и от представеното по делото Удостоверение за наследници с изх.№ 3785 от 08.10.2019г. се установява, че наследодателят З.И.Б. починала на 17.09.2019г., като оставила за свои наследници по закон дъщерите си П. К. П. и К. К. М..

От приетото по делото заключение по изготвената съдебно техническа експертиза се установява, че построената сграда в ПИ с идентификатор \*\*\*.16, представлява многофамилна жилищна сграда със застроена площ от 152 кв.м., състояща се от два етажа и четири отделни самостоятелни обекта, които са собственост на различни лица.

Вещото лице сочи, че към настоящия момент поземленият имот, върху който е построена сградата близнак следва да отговаря на изискванията за самостоятелен обект на правото на собственост с оглед обстоятелството, че отговаря на изискването да притежава най-малко 300 кв. м. площ и 14 м лице.

В съдебно заседание, проведено на 04.12.2023г. вещото лице посочва, че действителната площ на поземления имот е различна от тази посочена в нотариалните актове, а именно в момента възлиза на 592 кв.м. Посочва, че за да може да бъде разделен парцелът, следва да се приложи допустимото намаление на площта с 1/5 от минимално допустимата площ, което съгласно ЗУТ е допустимо за зони с ниско жилищно строителство.

От изложеното в заключението по изготвената и приета съдебно техническа експертиза се установява, че понастоящем в УПИ XVIII има две сгради, от които сградата на основното застрояване е отразена за първи път в кадастралната основа на РП на м. „\*\*\*“ от 1967 г. и не е променяна досега, а постройката на допълващото застрояване е отразена за първи път в КК и КР.

Актуалният статут на имота, предмет на настоящото производство е: **САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА** с идентификатор \*\*\*, находящ се в гр. С., Столична община, район „\*\*\*“, ул. „\*\*\*“ № 15, ет. 1, вид собственост: частна, тип: жилище- апартамент- в жилищна или вилна сграда, или в сграда със смесено предназначение; брой нива: 1; площ по документ: 85 кв.м., заедно с две мазета и 1/4-т идеални части от общите части на сградата, представляващ: **ПЪРВИ ЕТАЖ** на западната половина от къщата близък, находяща се в гр. С., ул. „\*\*\*“ № 15, състоящ се от две стаи, хол, кухня, баня- клозет и две антрета, застроен на 85 кв.м., при съседи: отдолу мазета, отгоре- етаж на М. Ив. М., от изток: П. П. С. и от три страни двор, заедно с двете долепени едно до друго мазета- западни, заедно с 1/4 -т идеални части от общите части на цялата къща близък, заедно с 1/4-т /една четвърт/ идеална част от ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор \*\*\*.16, находящ се в гр. С., Столична община, район „\*\*\*“, ул. „\*\*\*“ № 15, вид собственост: частна, вид територия: урбанизирана, НТП ниско застрояване (до 10м), площ 592 кв.м., стар номер 16, квартал 269, парцел XVIII, съгласно кадастрална скица, а съгласно документ за собственост: **ДВОРНОТО МЯСТО**, цялото с пространство от 612 кв.м., съставляващо имот планоснимачен № 16 от квартал 269 по плана на местност \*\*\*, гр. С., при съседи: ул. „\*\*\*“, С. Г. И., Г. Ст. Т. и наследници на З. П..

При така установеното от фактическа страна, съдът достигна до следните правни изводи:

За да се уважи искът за делба, като се допусне прекратяването на възникналата съсобственост, следва да са налице следните материални и процесуални предпоставки: 1) ищците да са носители на съответна идеална част от правото на собственост върху включения в делбената маса имот; 2) предметът на делбата да бъде годен обект на правото на собственост и 3) в производството по делба да участват като страни всички съсобственици, тъй като допускането и извършването на делбата без участието в процеса на всички съсобственици ще бъде нищожно – арг. чл. 75, ал. 2 ЗН, във вр. с чл. 34, ал. 2 ЗС.

От събраните по делото писмени доказателства се установява, че страните по делото се легитимират въз основа на наследствено правоприемство, като собственици на реално обособен обект от жилищната

сграда, която е режим на етажна собственост (арг. от чл.37 ЗС), построена в ПИ с идентификатор № \*\*\*.16 по КК и КР на гр. С. с площ 592 кв.м. с адрес: гр. С., ул. „\*\*\*“, представляващ **самостоятелен обект в сграда с идентификатор № \*\*\* по КК и КР на гр. С.**, одобрени със заповед № РД - 18- 739/21.11.2017 г. на Изп. директор на АГКК, представляващ жилище, апартамент, с площ 85 кв.м., състоящ се от две стаи, хол, кухня, баня - клозет и две антрета, ведно с двете долепени западни **мазета**, ведно с ¼ ид.ч. от общите части на цялата къща близнак, представляващ първи етаж от западен близнак с идентификатор № \*\*\*.16.1, заедно с ¼-т /една четвърт/ идеална част от **ПОЗЕМЛЕН ИМОТ** с идентификатор \*\*\*.16. П. К. П. и К. К. М., като наследници по закон на З.И.Б., придобили по ½-ра ид.ч. от наследството на починалият си родител, съгласно разпоредбата на чл. 5, ал.1 ЗН.

Спорен по делото е въпросът дали поземленият имот върху който е построена сградата, представлява самостоятелен обект на правото на собственост, подлежащ на делба или е загубила своята самостоятелност и се превърнала в обща част, обслужваща обособените обекти в построената сграда в режим на ЕС.

Съгласно чл.38 ал.1 ЗС „при сгради, в които етажи или части от етажи принадлежат на различни собственици, общи на всички собственици са земята, върху която е построена сградата, дворот, основите.....и всичко друго, което по естеството си или по предназначение служи за общо ползване”. Следователно общите части по см. на чл.38 ЗС са две категории - общи части по естеството си - тези, които са необходими за съществуването на сградата, и общи части по предназначение - тези, без които сградата може да съществува, но същите са създадени и предназначени да обслужват всички обитатели. Общите части и от двете категории служат за общо ползване от всички съсобственици и по изрично разпореждане на закона - чл.38 ал.3 ЗС не могат да се делят.

С Решение № 87 от 7.07.2011 г. 341 по гр. д. № 825/2010 г., ВКС, II г.о. е прието, че при действието на ЗУТ е отпаднало тълкуването, основано на разпоредбите на чл. 58, ал. 1 и чл. 61, ал. 4 ЗТСУ (отм.) и делбата на съсобствено УПИ е недопустима, само ако същият е застроен с обекти, индивидуална собственост на собствениците на терена, тъй като в този случай земята е обща част или в случаите, когато намира приложение нормата на чл. 183, ал. 4 ЗУТ (нова – ДВ бр.17 от 2009 г.). Тълкуването касае само хипотезата, в която всички съсобственици в УПИ притежават самостоятелни сгради или обекти в такива сгради. В този случай теренът е обща част и искът за делбата му се отхвърля.

В Решение № 242 от 20.12.2011 г. на ВКС по гр. д. № 1459/2010 г., II г. о., ГК е прието, че е „Недопустима е делба на съсобствен парцел, в който има две или повече самостоятелни сгради, които са обект на собственост и принадлежат на отделни съсобственици на парцела, както е недопустима и делбата на парцели, в които е изградена етажна собственост.“.

С Решение № 476 от 7.03.2013 г. на ВКС по гр. д. № 56/2012 г., I г. о., ГК е прието, че: „В т. 1, б. „е“ от ППВС № 2/1982 г. е прието, че е

недопустима делба на съсобствен парцел, в който има сграда, в която етажи или части от етажи заедно с придадените към тях помещения на тавана или зимника принадлежат на различни собственици /когато е образувана етажна собственост/. Има се предвид хипотезата, при която всички съсобственици на дворното място притежават отделни обекти на собственост в сградата. В тези случаи дворът е обща част, съгласно чл. 38, ал. 1 ЗС и не подлежи на делба

**В Решение № 481 от 25.05.2011 г. на ВКС по гр. д. № 979/2009 г., I г. о., ГК**, е възприета същото становище, а именно, че: „Съгласно разпоредбата на чл. 38, ал. 1 ЗС общи части на сградата, в която е създадена етажна собственост, са земята, върху която е построена сградата, дворът и всичко друго, което по естеството си или по предназначение служи за общо ползуване. Земята, върху която е построена сградата, винаги е обща част, тъй като без нея сградата не може да съществува, за разлика от двора, чийто статут може да бъде различен. Когато има пълно съвпадение между етажните собственици и собствениците на дворното място, дворът е обща част

**С Решение № 621 от 13.07.2011 г. на ВКС по гр. д. № 1195/2009 г., I г. о., ГК** е прието, че Недопустима е делба на съсобствен парцел, в който има две или повече самостоятелни сгради, които са изключени от съсобствеността и принадлежат на различни съсобственици, както и на съсобствен парцел, в който има сграда в режим на етажна собственост. В тези случаи теренът загубва своята самостоятелност и се превръща в обща част, обслужваща обособените обекти, поради което делбата му е недопустима както предвид неговото предназначение, така и поради изричната разпоредба на чл. 38, ал. 3 ЗС.

Следователно, предвид гореизложеното, настоящият съдебен състав намира, че поземленият имот, върху който е построена сградата не съставлява самостоятелен обект на правото на собственост, подлежащ на съдебна делба, доколкото с построяването на сградата в него е загубил своята самостоятелност и се е превърнал в обща част, обслужваща обособените обекти в построената сграда в режим на ЕС.

Изложеното очертава извод, че на делба подлежи процесният недвижим имот с **идентификатор № \*\*\***, заедно с  $\frac{1}{4}$ -т ид.ч. от общите части на цялата къща близък, ведно с прилежащите  $\frac{1}{4}$ -т идеални части от поземления имот, върху който е построена сградата при следните квоти :  $\frac{1}{2}$ -ра ид .ч. за П. К. П. и  $\frac{1}{2}$ -ра ид .ч. за К. К. М..

Мотивиран от гореизложеното, настоящият състав на Софийски районен съд

## **РЕШИ:**

**ДОПУСКА СЪДЕБНА ДЕЛБА**, която да се извърши между П. К. П. ЕГН \*\*\*\*\* и К. К. М. ЕГН \*\*\*\*\* , по отношение на следния недвижим имот:

**САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА** с идентификатор \*\*\*, находящ се в гр. С., Столична община, район „\*\*\*“, ул. „\*\*\*“ № 15, ет. 1, вид

собственост: частна, тип: жилище- апартамент- в жилищна или вилна сграда, или в сграда със смесено предназначение; брой нива: 1; площ по документ: 85 кв.м., заедно с две мазета и  $\frac{1}{4}$ -т идеални части от общите части на сградата, представляващ: **ПЪРВИ ЕТАЖ** на западната половина от къщата близък, находяща се в гр. С., ул. „\*\*\*“ № 15, състоящ се от две стаи, хол, кухня, баня-клозет и две антрета, застроен на 85 кв.м., при съсед: отдолу мазета, отгоре-етаж на М. Ив. М., от изток: П. П. С. и от три страни двор, заедно с двете долепени едно до друго мазета- западни, заедно с  $\frac{1}{4}$  -т идеални части от общите части на цялата къща близък, заедно с  $\frac{1}{4}$ -т /една четвърт/ идеална част от ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор \*\*\*.16, находящ се в гр. С., Столична община, район „\*\*\*“, ул. „\*\*\*“ № 15, вид собственост: частна, вид територия: урбанизирана, НТП ниско застрояване (до 10м), площ 592 кв.м., стар номер 16, квартал 269, парцел XVIII, съгласно кадастрална скица, а съгласно документ за собственост: ДВОРНТО МЯСТО, цялото с пространство от 612 кв.м., съставляващо имот планоснимачен № 16 от квартал 269 по плана на местност \*\*\*, гр. С., при съсед: ул. „\*\*\*“, С. Г. И., Г. Ст. Т. и наследници на З. П..

**при следните квоти от правото на собственост:**

- $\frac{1}{2}$ -ра ид.ч. за П. К. П. ЕГН \*\*\*\*\*;
- $\frac{1}{2}$ -ра ид.ч. за К. К. М., ЕГН: \*\*\*\*\*.

Решението може да бъде обжалвано пред СГС в двуседмичен срок от връчването му на страните.

**ПРЕПИС** от решението да се връчи на страните.

След влизане в сила на решението, делото да се докладва за предприемане на последващи процесуални действия във връзка с подготовката и провеждането на втората фаза на делбата.

Съдия при Софийски районен съд: \_\_\_\_\_