

РЕШЕНИЕ

№ 1589

гр. София, 21.12.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АПЕЛАТИВЕН СЪД - СОФИЯ, 14-ТИ ГРАЖДАНСКИ, в публично заседание на двадесет и девети ноември през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Ася Събева

Членове: Кристина Филипова
Даниела Христова

при участието на секретаря Нина Ш. Вьонг Методиева
като разгледа докладваното от Ася Събева Въззивно гражданско дело № 20221000501744 по описа за 2022 година

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

С решение № 266579 от 17.11.2021г. постановено по гр.д. №2331/2020г. по описа на СГС, ГО, 7 състав, съдът е уважил частично иск с правно основание чл.124 ал.1 ГПК вр.чл.38 ЗС, като е признал за установено по отношение на Столична Община, че „Етажната собственост на жилищна сграда“ с адрес: гр. София, ж.к. Младост - 4, блок 464, представлявана от управителя на ЕС Д. Г. Т., е собственик на намиращите се на първи етаж в сградата на бл.464, гр.София, ж.к.Младост - 4, две нежилищни помещения, **представляващи общи части по предназначение**, които по одобрен архитектурен проект са с предназначение „помещение за нощувка на гости“, „помещение за посрещане на гости“, нанесени в КККР на гр.София, като: самостоятелен обект в сграда с идентификатор № 68134.4089.143.3.63, с адрес: гр. София, район „Младост“, ж.к. Младост 4, бл. 464, ет.1 с площ от 46.53 кв.м. и самостоятелен обект в сграда с идентификатор № 68134.4089.143.3.62, с адрес: гр. София, район Младост, ж.к. Младост 4, бл. 464, ет.1 с площ от 47.52 кв.м.

Със същото решение е отхвърлен искът в останалата му част за признаване за установено спрямо СО, че ЕС е собственик на намиращото се на първи етаж в сградата – бл.464, гр.София, ж.к. Младост - 4, нежилищно помещение, което по одобрения архитектурен проект е с предназначение „детска занималня“, нанесено в КККР на гр.София, като: самостоятелен обект в сграда с идентификатор № 68134.4089.143.3.61, с адрес: гр. София,

район Младост, ж.к. Младост 4, бл. 464, ет.1 с площ от 49.78 кв.м., като неоснователен.

Присъдени са разноски, като СО са осъдени да заплатят в полза на „Етажната собственост на жилищна сграда“ с адрес: гр. София, ж.к. Младост - 4, бл. 464, представлявана от управителя на ЕС Д. Т. сумата от 1237 лв., разноски по делото пред СГС. С определение от 23.03.2022г. е допуснато изменение по реда на чл.248 ГПК на постановеното решение в частта за разноските, като СО е осъдена да заплати на „Етажната собственост на жилищна сграда“ с адрес: гр. София, ж.к. Младост - 4, бл. 464, разноски в размер на 2 773,33 лв. В останалата ѝ част молбата на „ЕС“ за присъждане на разноски от 4 801,86лв. е оставена без уважение.

В срока по чл.259 ГПК срещу решението са депозиран две въззивни жалби и от двете страни по делото.

В срока по чл.248 ал.3 ГПК срещу определението е депозирана частна жалба от СО.

Жалбоподателят-ищец „Етажната собственост на жилищна сграда“ представлявана от управителя на ЕС Д. Т. оспорва решението в неговата отхвърлителна част за нежилищно помещение, което по одобрения архитектурен проект е с предназначение „детска занималия“, нанесено в КККР на гр.София, като: самостоятелен обект в сграда с идентификатор № 68134.4089.143.3.61, с адрес: гр. София, район Младост, ж.к. Младост 4, бл. 464, ет.1 с площ от 49.78 кв.м.,Изтъква факта, че процесната „детска занималня“ представлява също обща част по предназначение. В този смисъл е и заключението на вещото лице по изслушаната и приета СТЕ, неоспорена от страните по делото. Вещото лице изрично посочва в о.с.з., че процесната детска занималня също представлява обща част в сградата. Посочва още, че видно от писмо от 19.07.2016г. на Кмета на Район Младост при СО, изрично е посочено кои обекти на първия етаж на бл.464 в кв.Младост-4 имат статут на самостоятелни обекти и кои помещения представляват общи части на сградата; таблица за площообразуване на сградата, от която е видно кои помещения на първия етаж имат статут на самостоятелни обекти, респ. другите помещения представлява обща част на сградата; проект на сградата и обяснителна записка към него, от която е видно, че „помещение за нощувка на гости“, „помещение за посрещане на гости“ и „детска занималия“ на първия етаж са обща част на сградата по предназначение. Твърди, че е доказано пълно и главно, че и трите процесни помещения представляват обща част в сградата по предназначение и следователно като такива не са собственост на СО, а са собственост на Етажната собственост, респ. на всички ищци, притежаващи идеални части от общите части на сградата. Посочват, че изрично са оспорили по съдържание представените към отговор на ИМ писмени доказателства, а именно: становище на инж. С. Д. и площоразпределение на ж.бл. 460, ж.к. "Младост 4" от 2019г., което площоразпределение е незаконосъобразно, т.к. не е прието с решение на Общото събрание на ЕС, каквото е изискването на закона. Още повече то се отнася за бл.460, а не за процесния бл.464 в ж.к. Младост-4, гр.София. Претендират разноски.

Жалбоподателят-ответник СО оспорва решението в частта, с която са уважени

исковете досежно две нежилищни помещения, представляващи общи части по предназначение, които по одобрен архитектурен проект са с предназначение „помещение за нощувка на гости“, „помещение за посрещане на гости“, нанесени в ККР на гр.София, като: самостоятелен обект в сграда с идентификатор № 68134.4089.143.3.63, с адрес: гр. София, район „Младост“, ж.к. Младост 4, бл. 464, ет.1 с площ от 46.53 кв.м. и самостоятелен обект в сграда с идентификатор № 68134.4089.143.3.62, с адрес: гр. София, район Младост, ж.к. Младост 4, бл. 464, ет.1 с площ от 47.52 кв.м. Изтъква факта, че с акт № 2476/22.05.2019г. за частна общинска собственост, вписан в Служба по вписвания гр. София са предоставени права за управление върху имота на Кмета на СО, а именно нежилищно помещение-представляващо самостоятелен обект в сграда с идентификатор: 68134.4089.143.3.62, със ЗП - 47.52 кв.м и 1.364 % идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж, находящо се в гр. София, жк „Младост“ 4, бл.464, вх.1. ет.1, конструкция панелна, година на построяване 1983г. С акт № 2477/22.05.2019г. за частна общинска собственост, вписан в Служба по вписвания гр.София са предоставени права за управление върху имота на Кмета на СО, а именно нежилищно помещение-представляващо самостоятелен обект в сграда с идентификатор: 6 8134.4089.143.3.63, със ЗП - 46.53 кв.м и 1.336% идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж, находящо се в гр.София, жк „Младост“ 4, бл.464, вх.1. ет.1, конструкция панелна, година на построяване 1983г. Двете нежилищни помещения се управляват от кмета на СО на основание чл.12, ал.5 ЗОС, съгласно която разпоредба имотите и вещите - общинска собственост, които не са предоставени за управление на други лица, се управляват от кмета на общината. Вр.и.д Кмет на СО-район „Младост“, арх. Р. Р. е възложил на инж. Д. Ж. да изготви Проект на изменение на кадастрална карта (КК) и кадастралния регистър (КР) за отразяване на самостоятелни обекти и промяна в КК и КР на сграда с идентификатор 6 8134.4089.143.3. блок 464, район „Младост“, гр. София, община Столична, област София-град. След извършване на горепосоченото площоразделяне и изготвения проект за изменение на КК и КР, проектът е внесен в Службата по геодезия, картография и кадастър-гр. София, като същият е одобрен и са издадени схеми на Столичен общински съвет с идентификатор 68134.4089.143.3.62 и 68134.4089.143.3.63. След издаването на схемите са съставени и АОС №№ 2476/22.05.2019г. и 2477/22.05.2019г. Твърди още, че нежилищно помещение-представляващо самостоятелен обект в сграда с идентификатор: 6 8134.4089.143.3.63 със ЗП. - 46.53 кв.м, находящо се в гр. София, жк „Младост“ 4, бл. 464, вх.1. ет. 1 от близо 20 години се използва като приемна на полицейските и младши полицейските инспектори от Група "Териториална полиция" при сектор "Охранителна полиция" на 07 РУ- СДВР, осъществяващи териториално обслужване на ж.к. "Младост 4". Съгласно параграф 10 ПЗР ЗОС с влизането на закона в сила (01.06.1996г.) преминават в собственост на общините обектите, изградени с държавни средства, предоставени на бившите народни съвети» или с доброволен труд и средства на населението. По силата на чл.2, ал.1, т.2 ЗОС общинска собственост са имотите и вещите, предоставени в собственост на общината със закон. За жилищен блок №4. ж.к. Младост 4“, ул.450 (съответстващ на сегашен № 464) е съставен Акт за държавна собственост № 2994/23.05.1984г., като имотът е

предоставен за оперативно управление на РНС „Христо Ботев“- РСП-БКС. Актът обхваща целият жилищен блок. Нежилищните помещения, находящи се в бл.464, ет.1, ж.к. "Младост 4" се стопанисват от районната администрация на СО от построяването на блока през 1983г. В тях се е помещавал филиала на 60-та Детска градина, впоследствие са предоставени на читалище „Бъднина" със Заповед РД-06-97/94г. на кметския наместник. Твърди, че процесните помещения не влизат в общите части на сградата и не са обща част по предназначение, а самостоятелни обекти в сградата (извън елементите на неделима собственост). Претендират разноски.

Софийски апелативен съд, действащ като въззивна инстанция, след като разгледа жалбите и обсъди събраните доказателства, приема за установено следното от фактическа и правна страна:

Производството е образувано по положителен установителен иск по чл.124 ГПК вр.чл.38 ЗС, депозиран от „Етажната собственост на жилищна сграда“ с адрес: гр. София, ж.к. Младост - 4, бл. 464, представлявана от управителя на ЕС - Д. Т., срещу Столична община, за признаване на установено по отношение на ответника, че ищцовата ЕС е собственик на намиращите се на първия етаж в сградата три нежилищни помещения, **представляващи общи части по предназначение**, които са с предназначение „помещение за нощувка на гости“, „помещение за посрещане на гости“ и „детска занималия“, и които са

1. самостоятелен обект в сграда с идентификатор № 68134.4089.143.3.63, с адрес: гр. София, район „Младост“, ж.к. Младост 4, бл. 464, ет.1 с площ от 46.53 кв.м.;
2. самостоятелен обект в сграда с идентификатор № 68134.4089.143.3.62, с адрес: гр. София, район Младост, ж.к. Младост 4, бл. 464, ет.1 с площ от 47.52 кв.м. и
3. самостоятелен обект в сграда с идентификатор № 68134.4089.143.3.61, с адрес: гр. София, район Младост, ж.к. Младост 4, бл. 464, ет.1 с площ от 49.78 кв.м.

Твърди, че за процесните помещения, СО незаконосъобразно е издала три акта за частна общинска собственост № 2477 от 22.05.2019г., № 2476 от 22.05.2019г. и № 2201 от 25.10.2016г., като по този начин оспорва правото на собственост на етажните собственици и незаконосъобразно се легитимира като собственик на същите. Твърди, че спорните помещения, находящи се на първия етаж представляват общи части на сградата по своето предназначение, като това предназначение е отразено в одобрения архитектурен проект на сградата и обяснителната записка към него. Позовава се и на изготвената таблица за площообразуване на сградата, в която също било отразено, че една част от помещенията на първия етаж имат статут на самостоятелни обекти, респ. другите помещения представляват общи части на сградата.

Ответникът СО оспорва исковете по основание. Изтъква факта, че с Акт № 2476/22.05.2019г. за частна общинска собственост, вписан в СВ гр. София са предоставени права за управление върху трите имота на Кмета на СО, а именно - самостоятелни обекти в сграда с идентификатор: 68134.4089.143.3.62, със ЗП - 47.52 кв. м и 1.364 % идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж, находящо се в гр. София, жк „Младост“

4, бл.464, вх.1, ет. 1, конструкция панелна, година на построяване 1983г. респ. идентификатор: 68134.4089.143.3.63, със ЗП - 46.53 кв. м и 1.336 % идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж, и идентификатор: 68134.4089.143.3.61, със ЗП - 48.22 кв. м и 1.794 % идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж. Наведен е довод, че на основание § 10, ал.1 ЗОС, обектите изградени с държавни средства, предоставени на бившите народни съвет, или с доброволен труд и средства на населението преминават в собственост на общините, която норма е приложена и в посочените АЧОС. Твърди, че и трите имота се управляват от Кмета на СО на основание чл. 12, ал.1, т.2 ЗОС. Оспорва твърдението, че и трите обекта са обща част на ЕС нито по своето естество, нито по своето предназначение. Претендира разноски.

От фактическа страна се установява, че процесният панелен блок със строителен № 4, находящ се в ж.к., „Младост 4“, на ул.450 /406/, гр. София, с административен адрес - гр. София, ж.к., „Младост 4“, бл. № 464, е **построен през 1983 г. за общежитие**. Приета е челна страница на проект за обект - Жилищен блок за млади семейства № 4, ул.450, ж.к., „Младост 4“, по част „Архитектурна“, фаза - работна, изготвен по задача на инвеститора ГДИС - Жилищно строителство към СОНС, одобрен през 1981г., ведно с Обяснителна записка към проекта./л. 13- л.16/

Видно от приетата неоспорена Обяснителна записка към арх. проект, че жилищния блок е осеметажен, едропанелен, **като първият етаж е предназначен за общо ползване**, а от II до VIII етажите са типови и имат по 8 жилища - двустайни, едностайни и гарсонiera, общо 56 жилища. Отражено е, че първия етаж е за общо ползване, като е разработен за да удовлетворява нуждите на обитателите на общежитието и техните гости, като има следните помещения: Приемен вестибюл- 35, 02 кв.м., едностаян апартамент за портиер и портиерна - 41,86 кв.м., помещение за нощуване на гости - 30,40кв.м., помещение за посрещане на гости -35,17 кв.м., библиотека - читалня - 42,60 кв.м., помещение за тихи игри и билиард - 35, 48 кв.м., помещение за хоби занимания -35,48 кв.м., детска занималия - 21,30 кв.м.

В писмо от 19.07.2016г. на Кмета на Район Младост на СО, адресирано до управителя на ЕС, е посочено, че при извършена справка в наличната документация за жилищен блок 464, ж.к. „Младост“ 4, е установено, че на първия етаж са разположени - Апартамент № 1, Апартамент № 2, Апартамент № 3, нежилищно помещение - приемна на МВР, детска занималня със застроена площ 48,22 кв.м., библиотека - 93,22 кв.м., стая за гости - 47,52 кв.м., коридори с площ 71,80 кв.м., стълбищна клетка и асансьор. Отражено е, че самостоятелни обекти на първия етаж са: Апартамент № 1, Апартамент № 2, Апартамент № 3 и Детска занималня със застроена площ от 48,22 кв., като останалите обекти са включени в общите части на сграда, както и че наличието на изброените обекти включени към общите части на сградата са повече от обикновено, тъй като сградата е била предвидена за общежитие./л.8 /

Представени са три броя АЧОС, както следва:

1. АЧОС № 2476/22.05.2019г. вписан в Служба по вписвания гр.София вх.рег. №16277/29.07.2019г., с който като частна общинска собственост е актуван имот - нежилищно

помещение - представляващо самостоятелен обект в сграда с идентификатор: 68134.4089.143.3.62, със ЗП - 47.52 кв. м и 1.364 % идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж, находящо се в гр. София, жк „Младост“ 4, бл. 464, вх. 1, ет.1, конструкция панелна, година на построяване 1983г., в който е отразено, че имотът е предоставен за управление на Кмета на Столична община./л.20-л.21/

2. АЧОС № 2477/22.05.2019г. вписан в Служба по вписвания гр. София с вх.рег.№ 46276 от 24.07.2019г., с който като частна общинска собственост е актуван имот - нежилищно помещение - представляващо самостоятелен обект в сграда с идентификатор: 68134.4089.143.3.63, със ЗП - 46.53 кв. м и 1.336 % идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж, находящо се в гр. София, ж.к. „Младост“ 4, бл. 464, вх.1, ет.1, конструкция панелна, година на построяване 1983г./л.17- л.18/

3. АЧОС № 2201/25.10.2016г. вписан в Служба по вписвания гр. София с вх.рег.№77165 от 07.12.2018г., с който като частна общинска собственост е актуван имот - нежилищно помещение - представляващо самостоятелен обект в сграда с идентификатор: 68134.4089.143.3.61, със ЗП - 48.22 кв. м и 1.794 % идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж, находящо се в гр.София, ж.к.,„Младост“ 4, бл.464, вх.1, ет.1, в който е отразено, че имотът е предоставен за управление на Кмета на Столична община./л.112/

От заключението на съдебно-техническата експертиза, депозирано на л.201 от делото, прието от съда като обективно и компетентно дадено и неоспорено от страните, се установява, че всички технически документи, приложени по делото, се отнасят за процесния бл. № 464, който блок, съгласно представеното Писмо от Район „Младост“ - СО, от 26.08.2020г., е бил със строителен № 4 или бл. 4, както е бил отразяван в строителните книжа за същия през 1983г. Вещото лице сочи, че по делото е представена челна страница на проект за обект - Жилищен блок за млади семейства №4, ул.450, ж.к.,„Младост 4“, по част „Архитектурна“, фаза -работна, изготвен от КИПП през 1981г., ведно с Обяснителна записка към проекта, според която **първият етаж от блока е предвиден за общо ползване и се състои от следните помещения: приемен вестибюл, едностаен апартамент за портиер и портиерна помещение за нощуване на гости помещение за посрещане на гости, библиотека, читалня, помещение за тихи игри и билиард, помещение за хоби занимания, детска занималня,** като е отразено, че в сградата има общо 56 жилища. Вещото лице пояснява, че в представената таблицата за ценообразуване на бл.№23 на ул.307 в ж.к.Люлин, на ръка е написано, че бл.3 на ул.450 и блок 4 в ж.к.,„Младост 4“ са еднакви с блок 23 в ж.к.“Люлин“. Соци се, че в таблицата за първия етаж са описани 4 самостоятелни обекти, към които са определени и съответни идеални части от общите части на сградата. Тези обекти са описани, както следва - „стая и кухня“ със застроена площ от 47,52 кв.м., „стая и кухня“ със застроена площ от 47,52 кв.м., „стая и кухня“ със застроена площ от 30,48 кв.м. и „детска занималня“ с посочена застроена площ от 48,22 кв.м. Соци, че на експертизата е представено писмо от ГДИС - София до УАГ от 07.01.1983г., с което се представят за пресъгласуване чертежи, отразяващи разпределенията на сутерена и на първия

етаж от сградата на жил.блок 4, на ул.451, ж.к.,„Младост 4“, в което е посочено, **че пресъгласуването се налага поради обособяването на 4 бр. самостоятелни апартамента в партерния етаж, за които се обособяват и 4 бр. мазета.** При извършения оглед на място, вещото лице е установило че разпределението на първия етаж напълно съответства на разпределението, отразено в представения чертеж от одобрения арх. проект за блока. Вещото лице сочи, че при огледа му е представено и Писмо от Район „Младост“ - СО, от 26.08.2020г., в което е посочено, че блок със строителен № 4, находящ се в ж.к.,„Младост 4“, на ул.450 /406/, в гр.София, е с административен адрес - гр.София, ж.к.,„Младост 4“, бл. №464. При справка в служба „Архив инвестиционни планове“ при НАГ - СО вещото лице констатира, че за процесния бл.464 /стар бл.4/, се съхранява само един чертеж, отразяващ разпределението на първия етаж от блока и **това е именно чертежът, представен по делото.**

От заключение на СТЕ, се установява още, че според Обяснителната записка към първоначалния, арх. проект, изготвен през 1981г. за процесния жилищен блок, е записано, че целият първи етаж от блока е предвиден за общо ползване. Впоследствие, видно от представеното Писмо от ГДИС - София до УАГ, от 07.01.1983г., първоначалният арх. проект е бил променен, като в първия етаж от блока **са били обособени 4 бр. самостоятелни обекта. Това обстоятелство е отразено и в приложената по делото Таблица за ценообразуването на блока,** в която е отразено, че **на първия етаж са разположени три едностайни апартамента и детска занималня, които представляват самостоятелни обекти. Всички останали обекти, изградени в първия етаж от сградата, представляват общи части от същата.** Съгласно отразеното им предназначение в представения на вещото лице одобрен арх. проект, същите представляват: **две стаи за нощуване на гости, заедно с баня - тоалетна и антре към тях, две стаи за хоби занимания, заедно с килер и антре към тях, библиотека - читалня, две помещения - за тихи игри и за билиард, заедно с антре към тях.**

Вещото лице отбелязва, че в приложените по делото две писма от Район „Младост“ - СО, също е посочено, че на първия етаж от процесния блок са разположени самостоятелни обекти - Апартамент № 1, Апартамент № 2, Апартамент № 3 и Детска занималня, **а останалите обекти са включени в общите части на сградата.** В заключението на СТЕ е обоснован извод, че **помещенията, описани като стая за нощувка на гости и стая за посрещане на гости по предназначението си представляват общи части на сградата. По отношение на нежилищен обект Детска занималня, вещото лице формира извод, че същият представлява самостоятелен обект в сградата.** Помещенията и разпределението на обектите на първи етаж в сградата са отразени и графично в скица, приложена към СТЕ.

Основният спорен по делото въпрос е свързан с релевираните от ищеца въпроси дали процесните три помещения представляват общи части по предназначение към ЕС или са самостоятелни обекти недвижими имоти - частна общинска собственост.

Съвкупната преценка на тези доказателства дават основание на СГС да приеме, че само помещенията, описани като стая за нощувка на гости и стая за посрещане на

гости по предназначението си представляват общи части на сградата. Затова в тази част искът по чл.124 ГПК е уважен. Що се отнася до нежилищен обект - Детска занималня, вещото лице формира извод, че същият представлява самостоятелен обект в сградата, доколкото неговото предназначение е било променено още през 1983г. от едноличния му собственик, в лицето на държавата, поради което в тази част искът е отхвърлен като неоснователен.

При така описаната фактическа обстановка съдът намира жалбите за неоснователни по следните съображения:

При определяне дали даден елемент от сграда в режим на етажна собственост е със статут на обща част или не е и може да се притежава в индивидуална собственост, следва да се има предвид неговото предназначение да служи за задоволяване на общи нужди на етажните собственици с оглед строителните книжа или след извършено преустройство от собственика (съсобствениците) на сградата. **Меродавният момент към който се преценява този статут е момента на възникване на етажната собственост.** Да се измени предназначението на общата част означава да се придаде друг характер на съсобствеността, а това може да стане само със съгласието на всички собственици на сградата. Волята на собствениците за промяна предназначението може да не е изразена изрично, но трябва да следва от "някой акт" или от поведението им, което да разкрива недвусмислено такава воля. Това се извежда и от постановките на тълкувателно решение № 34/15.08.1983 г. по гр. д. № 11/1983 г., ОСГК на ВС, според което промяна на предназначението е възможно да се извърши със съгласието на всички етажни собственици, като същото може да бъде дадено изрично или мълчаливо, с фактически или правни действия. След тълкувателната практика, в цитирания смисъл са и решение № 40/25.03.2016 г. по гр. д. № 4994/2015 г. на второ г. о., решение № 280/18.03.2014 г. по гр. д. № 1718/2013 г. на първо г. о., решение № 280/18.03.2014 г. по гр. д. № 1718/2013 г. на първо г. о., които се възприемат от настоящият състав.

В съдебната практика относно общите части по предназначение (портиерско жилище, подпокривно пространство и др.) е възприето, че до възникването на етажна собственост чрез продажби на жилища по НДИ /отм./, държавата като единствен собственик е свободна да извърши всяко преустройство, което не е забранено от закона, и да определи предназначението на всеки обект. От значение е моментът, в който съответното предназначение е било придадено на даден обект, като когато това е станало преди отделните самостоятелни обекти да са разпределени в изключителна собственост между различни съсобственици, т.е. преди възникването на етажната собственост, меродавно за приобретателите на тези обекти е предназначението, което е било придадено по волята на едноличния собственик на сградата. При определяне статута на част от сграда като обща част е релевантно съгласно чл.38 ЗС единствено предназначението на съответната част **към момента на възникване на етажната собственост.** Релевантно е при учредяването на етажната собственост спорният обект, който не е обща част по естеството си, ако е бил проектиран и дори фактически изпълнен за обслужване на цялата сграда, да не е бил с променено по волята на собственика предназначение.

В случая предназначението на детската занималня е било променено още през 1983г. чрез решение на едноличния собственик на цялата сграда, в лицето на държавата, а ЕС е възникнала едва през 1993/1994г. когато са реализирани първите продажби на отделни жилища. Дотогава сградата е била общежитие. В този смисъл няма пречка държавата да промени предназначението на някои от обектите, предназначени за общо ползване на първи етаж, ако това е станало в периода от 1983г. до 1993г. Така вещото лице констатира, а и от доказателствата се потвърждава, че самостоятелни обекти на първи етаж са - Апартамент № 1, Апартамент № 2, Апартамент № 3 и Детска занималня, а останалите обекти са включени в общите части на сградата.

Тъй като за учредяването на етажна собственост не е необходим специален акт, от значение е моментът, в който съответното предназначение е било придадено. Когато това е станало преди отделните самостоятелни обекти да са разпределени в изключителна собственост между различни съсобственици, т.е. преди възникването на етажната собственост, меродавно за приобретателите на тези обекти е предназначението, което е било придадено по волята на едноличния собственик на сградата. Извод в този смисъл може да се направи и от решение № 211 от 13.09.2011 г. по гр. д. № 1940/2009 г. на ВКС, I-во г. о., съставляващо задължителна съдебна практика като постановено по реда на чл.290 ГПК, според което от значение за определяне статута на тавана като самостоятелен обект на правото на собственост или като обща част по смисъла на чл.38 ЗС, е предназначението, което е имал към момента на възникване на етажната собственост.

Установено е, че обособените в първи етаж обекти не са включени в ценообразуването **през 1983 г., но първоначалният архитектурен проект е бил променен**, като в първия етаж от блока са били обособени 4 бр. самостоятелни обекта - три едностайни апартамента и детска занималня, които представляват самостоятелни обекти, което безспорно се устаанови от заключението на СТЕ. Съдът съобрази, че в случая ЕС е възникнала чрез продажба на жилища от държавата на физически лица в периода след 1991г. по реда на НДИ (отм.), като към този релевантен момент помещението „детска занималня“ на първи етаж от процесния блок вече не е било обща част по предназначение, доколкото вече е било обособено като самостоятелен обект.

Затова в тази му част решението е правилно и като такова същото следва да бъде потвърдено. Жалбата на ЕС на блока е неоснователна.

Що се отнася до двете процесни помещения „помещение за посрещане на гости“ и „помещение за нощувка на гости“ които представляват обща част в сградата по предназначение, което е отразено в архитектурния проект от 1981г. и обяснителната записка към него. Същите са включени и оценени като общи части в Таблица за ценообразуването на жилищен блок 4 в ж.к.„Младост 4“ / еднакъв с блок 23 в ж.к.„Люлин“/. Към релевантния момент на възникване на ЕС с първите продажби по реда на НДИ през 1993г., тези две помещения - „помещение за посрещане на гости“ и „помещение за нощувка на гости“, заснети в КKKP на гр.София като самостоятелен обект в сграда с идентификатор № 68134.4089.143.3.63 и самостоятелен обект в сграда с идентификатор № 68134.4089.143.3.62,

не са променяли статута си на общи части в сградата по своето предназначение.

В тази насока СО релевира доводи в депозираната жалба, че нежилищно помещение-представляващо самостоятелен обект в сграда с идентификатор: 6 8134.4089.143.3.63 със ЗП. - 46.53 кв.м, находящо се в гр. София, жк „Младост“ 4, бл. 464, вх.1. ет. 1 от близо 20 години се използва като приемна на полицейските и младши полицейските инспектори от Група "Териториална полиция" при сектор "Охранителна полиция" на 07 РУ- СДВР, осъществяващи териториално обслужване на ж.к. "Младост 4". Съгласно параграф 10 ПЗР ЗОС с влизането на закона в сила (01.06.1996г.) преминават в собственост на общините обектите, изградени с държавни средства, предоставени на бившите народни съвети или с доброволен труд и средства на населението. По силата на чл.2, ал.1, т.2 ЗОС общинска собственост са имотите и вещите, предоставени в собственост на общината със закон. За жилищен блок №4. ж.к. Младост 4“, ул.450 (съответстващ на сегашен №464) е съставен Акт за държавна собственост № 2994/23.05.1984г., като имотът е предоставен за оперативно управление на РНС „Христо Ботев“- РСП-БКС. Актът обхваща целият жилищен блок. Нежилищните помещения, находящи се в бл.464, ет.1, ж.к. "Младост 4“ се стопанисват от районната администрация на СО от построяването на блока през 1983г. до момента.

САС споделя трайно установената практика на ВКС, че до влизането в сила на съответните разпоредби за разделянето на държавната собственост на държавна и общинска с приемането на Конституцията от 1991 г., както сградите, така и терените, използвани за нуждите на населението от дадена община и имащи местно значение, са били държавна собственост. С текстове в ЗМСМА и ЗОбС се определят кои обекти преминават в собственост на общините по силата на закона с оглед предназначението им да задоволяват нужди на жителите на общините, а не на населението на страната като цяло. Така § 7, ал. 1, т. 6 от ЗМСМА сочи, че с влизането в сила на закона в собственост на общините преминават обектите на общинската инфраструктура с местно значение, предназначени за здравно, образователно, културно, търговско, битово, спортно или комунално обслужване на населението, стига да не е налице отрицателната предпоставка на ал.2 от същия текст - съответното имущество да е включено в капитала, уставния фонд или да се води по баланса на търговско дружество, фирма или предприятие с държавно имущество.

§ 10, ал. 1 от ЗОбС разширява допълнително обхвата на общинската собственост, като включва още и обектите, изградени с държавни средства, предоставени на бившите народни съвети или с доброволен труд и средства на населението, например ч. самооблагане. Текстът на ал. 2 на чл. 68 ЗДС преди изменението му от 2005г. определя, че актове за държавна собственост се издават и за сградите, намиращи се в държавния горски фонд, заедно с прилежащите им терени. Актът за държавна собственост обаче от една страна няма правопораждащо действие (чл. 5, ал. 3 от ЗДС), а от друга разпоредбите на ЗДС в глава пета относно процедурата по актуване на имотите - държавна собственост, не допълват разпоредбите, определящи обхвата на публичната и частна държавна собственост, установен в чл. 2 и чл. 3 ЗДС, тъй като законодателно възприетият критерий за разделяне на собствеността на държавна и общинска е видът и значимостта на задоволяваните

обществени потребности. Сграда, намираща се в рамките на държавния горски фонд, би подлежала на актуване като държавна в случай, че не може да бъде определена като общинска по белезите, дадени в ЗМСМА и ЗОбС.

Според първоначалната редакция на § 10, ал. 1 от ПЗР на ЗОС, с влизане в сила на закона преминават в собственост на общините обектите, изградени с държавни средства, предоставени на бившите народни съвети, или с доброволен труд и средства на населението, включително и тези, които са в капитала, уставния фонд или се водят по баланса на търговско дружество, фирма или предприятие с държавно имущество. Тази разпоредба урежда чия собственост са горепосочените обекти в хипотезата на завършен строеж. В конкретната хипотеза е безспорно, че сградата е била изградена изцяло с държавни средства и въведена в експлоатация още през 1983г. Съставен е Акт за държавна собственост № 2994/23.05.1984г., като имотът е предоставен за оперативно управление на РНС „Христо Ботев“- РСП-БКС. Нежилищните помещения, находящи се в бл.464, ет.1, ж.к. "Младост 4" се стопанисват от районната администрация на СО от построяването на блока през 1983г. до момента. По-конкретно процесните две помещения се използват като приемна на полицейските и младши полицейските инспектори от Група "Териториална полиция" при сектор "Охранителна полиция" на 07 РУ- СДВР, осъществяващи териториално обслужване на ж.к. "Младост 4". При възникване на ЕС през 1993г. чрез продажба на отделни жилища, пар.10 все още не е бил приет, доколкото влиза в сила на 01.06.1996г. Нормата на § 10, ал. 1 е материалноправна норма, и урежда по какъв начин се разпределя собствеността **между общината и държавата /респективно държавни предприятия или търговски дружества/** върху изградени от общината с бюджетни и собствени средства обекти или с доброволен труд и средства на населението на тази община. От момента на нейното приемане общината придобива собствеността върху обектите, посочени в разпоредбата, дори те да са били включени в капитала, уставния фонд или да се водят по баланса на търговско дружество, фирма или предприятие с държавно участие. **Тази норма е непротивопоставима на частни физически лица или етажната собственост на един вход, доколкото последните не са адресат на параграф 10.** Следователно след като към момента на реализирането на строителството процесните помещения за гости са били предвидени като обща по предназначението си част, като релевантно за изхода на спора е дали това предназначение е било променено от едноличния собственик на сградата преди възникване на етажната собственост т.е. преди 1993г. От събраните доказателства не може да се направи такъв извод, че през този период държавата като собственик на сградата е извършила действия, чрез които да придаде на процесното помещение друга функция. Данните за стопанисване от районната администрация на СО от построяването на блока през 1983г. до момента и тяхното използване като приемна на полицейските и младши полицейските инспектори от Група "Териториална полиция" при сектор "Охранителна полиция" на 07 РУ- СДВР, не опровергават този извод. Макар и действително спорните обекти да не са ползвани като стаи за гости, от възникването на етажната собственост, а като приемна на охранителна полиция само по себе си не променя характера им на обща част по предназначение. Във връзка с изложените във въззивната жалба възражения следва да се

посочи, че заснемането на двата обекта в кадастралната карта е без правно значение при преценка за статута им на обща част, тъй като и самостоятелни обекти могат да бъдат общи по предназначение части, щом са предназначени да обслужват общи нужди на етажните собственици. **Ценообразуването на отделните обекти в сградата само по себе си не е решаващ критерий при преценката коя вещ има характеристиката на обща част на сградата. Определящо значение има предназначението на обекта към момента на възникване на етажната собственост.** При тези данни следва да се приеме, че СГС е постановил решението си в съответствие със закона.

Обобщеният извод, който се налага, е, че детската занималня не е принадлежност съгласно чл.98 ЗС към главната вещ - жилищата, и приобретателите по договорите с държавата не са придобили права върху нея. Ищците, в качеството на етажни собственици, не се легитимират за собственици и на идеални части от заемания от СО обект и следователно не притежават права, които да бранят с иск за собственост. Този извод не се променя от факта дали обектът не отговаря частично на изискванията за жилище, действали към момента на изграждането му /чл. 51, ал. 3, чл. 63, ал. 1, 2 и 4 от Наредба № 5/1977 г. за правила и норми по Т. - отм./. Що се отнася до останалите две помещения след като при учредяването на етажната собственост е прието тези две стаи да са принадлежност към общите части т.е. към жилищата на етажните собственици и доколкото тяхното предназначение не е променено от първоначалния собственик - държавата, респ. от СО преди 1993г., те са принадлежност към тези обекти и служат за задоволяване нуждите на ЕС. Точно затова с част от отделните самостоятелни обекти /апартаменти/ на партера до момента не са извършени разпоредителни сделки. Ето защо искът по чл.124 ГПК в тази му част правилно е бил уважен от първа инстанция, който краен извод се споделя от въззивна инстанция.

В обобщение - въззивният съд констатира, че е налице съвпадение на крайния резултат от изводите на първата и настоящата инстанции, поради което решението следва да бъде потвърдено и двете му части.

Предвид факта, че и двете жалби са неоснователни, разноски не се дължат на нито една от страните за явяване пред въззивна инстанция.

Що се отнася до ч.ж. по чл.248 ГПК Ищецът е представил списък на разноски по чл.80 ГПК, от който е видно, че претендираните разноски в исковото производство са 3710,10 лв., от които 710,10 държавна такса, 500лв. депозит за СТЕ и 2500 лв. адвокатско възнаграждение.

На основание чл.78, ал.1 ГПК, ищецът има право на разноски съобразно уважената част от исковите. В случая, за две от процесните помещения искът с пр. основание чл.124, ал.1 ГПК е уважен, а за едно от помещенията е отхвърлен, като неоснователен. Предвид изложеното СГС е присъдил на ищеца разноски от 2 473,33лв. съобразно уважената част от исковите.

СО обжалва това определение, тъй като са прекомерно високи. В о.с.з. на 12.10.2021г., когато е представен списъкът по чл.80 ГПК, няма представител на СО респ. няма релевирано възражение за прекомерност в срок. След депозираната молба по чл.248 ГПК за изменение на решението в частта за разноските, препис от която е връчена на СО, също няма отговор в

срок с релевиращи възражения в тази насока. Ето защо ч.ж. е неоснователна.

Воден от горното и на основание чл. 272 и чл.248 ГПК, съдът

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА решение № 266579 от 17.11.2021г. постановено по гр.д. №2331/2020г. по описа на СГС, ГО, 7 състав.

ПОТВЪРЖДАВА определение от 23.03.2022г. постановено по гр.д. №2331/2020г. по описа на СГС, ГО, 7 състав, с което е допуснато изменение по реда на чл.248 ГПК на постановеното решение в частта за разноските, като СО е осъдена да заплати на „Етажната собственост на жилищна сграда“ с адрес: гр. София, ж.к. Младост - 4, бл. 464, разноси в размер на 2 773,33 лв.

Решението подлежи на обжалване пред ВКС в едномесечен срок от съобщението до страните с касационна жалба.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____