

РЕШЕНИЕ

№ 168

гр. Бургас, 25.02.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

**ОКРЪЖЕН СЪД – БУРГАС, III ВЪЗЗИВЕН ГРАЖДАНСКИ
СЪСТАВ**, в публично заседание на двадесет и шести октомври през две
хиляди двадесет и първа година в следния състав:

Председател: Росен Д. Парашкевов
Членове: Йорданка Г. Майска
РАДОСТИНА П. ПЕТКОВА

при участието на секретаря Жанета Д. Граматикова
като разгледа докладваното от Йорданка Г. Майска Въззивно гражданско
дело № 20212100501477 по описа за 2021 година

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

Образувано е по въззивна жалба от М. АНГ. Д. с ЕГН-***** от гр. П.,
ул.Ц. № **, заявена чрез пълномощника адв. Г. Кермедчиев от БАС с посочен съдебен
адрес: гр.Бургас, пл. Баба Ганка № 4, ап.10 против Решение № 260140/21.06.2021г. по
гр.д. № 213/2020г. по описа на РС-Поморие.

С обжалваното решение е отхвърлен предявения от въззивника отрицателен
установителен иск с правно основание чл. 124, ал.1 ГПК да се приеме за установено
спрямо ответника Т. Б. П., при участието на третите лица помагачи на ответната страна
– Ф. Г. С. и А. Щ. С., че ответницата Т. Б. П. не е собственик на СОС с идентификатор
57491.506.251.1.3 по КKKP на гр.Поморие, с административен адрес: гр. П., ул.Ц. №
**, с предназначение гараж в сграда, с площ по документи – 23,30кв.м. и прилежащи
части: складови помещения с площ от 19,80кв.м., като на въззивника са възложени и
сторените от въззиваемия ответник разноски.

Първоинстанционното решение се обжалва като неправилно и
незаконосъобразно, с твърдение, че крайният извод на съда е основан на мотиви, в
които съдът неправилно е интерпретирал събраните по делото доказателства, поради

което е и сторил неправилен извод, че частта от избения етаж на сградата, която съответства на имота на ответницата, от изграждането е обособена и ползвана като жилище, същата е самостоятелен обект на право на собственост, като такава може да бъде обект на сделка, респ. да бъде придобита по давност. В тази връзка в жалбата е направен анализ на събраните по делото писмени и гласни доказателства и заключението по СТЕ, на база на който въззивникът твърди, че процесният имот никога не е бил жилищен ведно с последиците от това.

Моли, първоинстанционното решение да бъде отменено, като бъде постановено ново такова по същество, с което предявената от въззивника-ищец искова претенция бъде уважена, като претендират и сторените разноси в двете съдебни инстанции. Не са сторени доказателствени искания. Не се сочат доказателства за събиране.

В срока по чл.263 от ГПК е постъпил писмен отговор против въззивната жалба от въззиваемата Т.П., заявен чрез упълномощения процесуален представител адв. Б. Темелков от БАК, с който се моли жалбата да бъде оставена без уважение като неоснователна. Изложени са подробни съображения съпроводени също с преглед и анализ на събраните в първоинстанционното производство доказателства в подкрепа на изводите на съда по същество на спора, че процесният недвижим имот, въпреки, че не отговаря на строителните нормативи е изграден по начин, видно от разположението на помещенията в него като жилищен и следва да се разглежда като годен самостоятелен обект на собственост, делба и разпореждане, поради което може да бъде придобит и по давност. Поддържа се застъпената теза, че правото на собственост върху тези имоти /гараж и складови помещения/, предмет на суперфиция от 1984г., независимо от извършените в тях вътрешни преустройства е било правилно и законосъобразно прехвърлено през 2003г. на въззиваемата ответница. Поддържа се сторено пред първостепенния съд възражение за недопустимост на предявения иск поради липса на правен интерес.

Моли, за потвърждаване на обжалваното решение като правилно, като и отхвърляне на въззивната жалба като неоснователна. Алтернативно, в случай, че въззивната жалба се приеме за основателна, се моли обжалваното решение, с което производството по делото да бъде прекратено като недопустимо по така предявения от насрещната страна отрицателен установителен иска за собственост поради липса на правен интерес. Не ангажира нови доказателства, няма доказателствени искания. Претендира разноси.

Постъпил е писмен отговор от третите лица Ф.С. и А.С. - помагачи на въззиваемия ответник, въззивната жалба се намира неоснователна. С отговора се посочва, че предявеният иск е недопустим поради липса на правен интерес от предявяването му. На следващо място се навежда, че тъй като ответницата е владяла

имота от 2003г. до 2020г., то в нейна полза е изтекла десетгодишна придобивна давност за целия избен/партерен/ етаж. Посочват, че въззиваемата Т. Б. П. е добросъвестен приобретател на имота, представляващ гараж с идентификатор 57491.506.251.1.3 на площ от 23,3кв.м. с прилежащите му складови помещения на площ от 19,80кв.м., върху които е и упражнявала повече от 10 години непрекъсната и несмущавана фактическа власт над тях, с което е придобила целия избен/партерен/ етаж, състоящ се от гараж и складови помещения по давност. Навеждат, че в постановлението за възлагане на съдебния изпълнител, на което се позовава въззивницата ищца е посочено, че възложеният ѝ имот се състои от коридор, четири стаи, две тераси, санитарен възел и килер, като за последния се твърди, че представлява складово помещение вътре в имота. На последно място третите лица посочват, че при желание въззивницата би могла да ползва складовите помещения на таванския етаж. Твърдят, че избения етаж от изграждането му е ползван като жилищен и обитаван от майката на Ф.С. до смъртта ѝ. Молят, обжалваното решение да бъде потвърдено като правилно и законосъобразно.

Въззивната жалба е подадена против подлежащ на обжалване съдебен акт, в законовия срок по чл.259, ал.1 ГПК, от надлежно упълномощен представител легитимирано лице, което има правен интерес от обжалване, и съдържа необходимите реквизити по чл. 260, ал. 1, т. 1, 2, 3, 4 и 7 ГПК и чл. 261, т. 1 и 4 ГПК, поради което е процесуално допустима.

С обжалваното решение районният съд се е произнесъл по искова претенция с правно основание чл.124, ал.1 ГПК.

Съдът, като съобрази доводите на страните и събраните доказателства, поотделно и в тяхната съвкупност, на основание чл. 12 ГПК приема за установено от фактическа страна следното:

Първоинстанционното производство е образувано по иск по чл.124, ал.1 от ГПК от М. АНГ. Д. с искане да бъде прието за установено, че ответницата Т. Б. П. не е собственик на СОС с идентификатор 57491.506.251.1.3 по КKKP на гр.Поморие, с административен адрес: гр. П., ул.Ц. № **, с предназначение гараж в сграда, с площ по документи – 23,30кв.м. и складови помещения с площ от 19,80кв.м..

Ищцовата страна твърди, че е собственик в качеството ѝ на купувач при проведена публична продажба на СОС с идентификатор 57491.506.251.1.1 по КKKP на гр.Поморие, представляващ първи жилищен етаж на площ от 105кв.м. с административен адрес: гр. П., ул.Ц. № **, за което представя Постановление за възлагане на недвижим имот от 16.01.2018г. на ЧСИ Делян Николов с рег.№ 804 на КЧСИ/л.5 по гр.д.№ 213/20г. на ПРС/.

Посочва също така, че половината от избения етаж от сградата е складова част към закупения от нея имот, тъй като по действащите правила и норми за жилище,

задължително трябва да има и складова площ, а закупения от нея имот няма такава складова площ. Допълва, че в същото време в избения етаж няма построени гараж и складови помещения съгласно учредената през 1984г. суперфиция, поради което и извършената през 2003г. между третите лица и ответницата като купувач продажба на гараж от 23,30кв.м. и складови помещения от 19,80кв.м. е нищожна поради липса на предмет, като освен това помещенията не отговарят на изискванията за жилище и за самостоятелен обект на собственост.

Ответницата Т.Б./П./ моли за отхвърляне на така предявената претенция, като твърди, че е придобила имота на основание покупко-продажба през 2003г.; сделката е валидна и е породила вещно прехвърлителен ефект, макар и да са извършвани в годините назад преустройства, не е налице твърдяната липса на предмет; че придобитият от нея имот съставлява самостоятелен обект на правото на собственост и като такъв не може да бъде прилежащ към апартамента на ищцата; твърди и че е придобила имота по силата на давностно владение, започнало през 2003г. от закупуването на имота..

Ответницата и третите лица помагачи на ответната страна твърдят, че процесните помещения са изградени въз основа на учредена през 1984г. от собственика на земята Р. П. Е. суперфиция на Ф.С. да ги изгради „чрез извършване на преустройство съгласно одобрен строителен план от 27.03.1982г.“, а след изграждането им и продадени на ответницата през 2003г.. Навеждат, че в сутеренния/избения етаж е живеела майката на Ф.С. – Р. Е., която е предоставила право на д. си чрез преустройство по одобрен проект да обособи посочените помещения в избения етаж на къщата. Така обособените със самостоятелен вход гараж и складови помещения запазват своето предназначение, независимо от последвалите значителни вътрешни преустройства и не са могли да станат собственост на ищцата, тъй като представляват самостоятелен обект на правото на собственост и не са прилежащи към жилището на ищцата. Допълват, че когато жилището в сграда етажна собственост има повече от едно складово помещение, помещението със самостоятелен вход в приземния етаж, в който са разположени гаражи на други собственици, няма характер на прилежащо към жилището, защото това помещение отговаря на нормативно установените изисквания за самостоятелен обект-склад. Цитират съдебна практика. Посочват също така, че противно на твърденията на ищцата, видно от описа на ЧСИ в апартамента на ищцата има складово помещение, описано като килер, освен това извън жилището ѝ в сутерена на сградата има друго складово помещение, а има и тавански помещения – в подпокривното пространство са изградени две складови помещения, за едно от които се твърди, че се ползва от ищцата.

Установява се от представените писмени доказателства по делото, че Г.С.Е. е закупил от ТКЗС гр.Поморие дворно място в гр.Поморие от 380 кв.м., съставляващо парцел XX, кв.125 по плана на гр.Поморие за което е представен нотариален акт №

/12.05.** г., нот.дело № 828**** г., на Поморийски народен съдия /л.8 по гр.д.№ 213/20г. на ПРС/.

Видно от протокол от 25.05.1983 г. по гр.дело № 165/1983 г. на Поморийския районен съд, съделителите Р. П. Е., Ф. Г. С. и Т.Г.Е., в качеството им на наследници на Г.С.Е. са постигнали съдебна спогодба, по силата на която Р. П. Е. е получила в дял горепосоченото дворно място, представляващо парцел VII-122а, кв.125 по плана на гр.Поморие, заедно с построената в него жилищна сграда от изба и етаж на площ от 60 кв.м..

През 1984г. Р. П. Е. е учредила на Ф. Г. С. правото да построи в избения етаж на сградата гараж на площ 23.30 кв.м. и складови помещения на площ 19.80 кв.м., съгласно нотариален акт за суперфиция № **/03.04.**** г., нот.дело № 157/**** г., на Поморийски районен съдия/л.10 по гр.д.№ 213/20г. на ПРС/.

През 1991г. Р. П. Е. е прехвърлила срещу задължение за гледане и издръжка на внука си Г.Т.Е. дворното място от 417кв.м. съставляващо парцел VII-1312, кв.125 по плана на гр.Поморие, заедно с първия жилищен етаж, на площ 105 кв.м., представляващ самостоятелно жилище, от построената в парцела двуетажна жилищна сграда с изба, за което е приет по делото нотариален акт за прехвърляне на недвижим имот срещу гледане и издръжка № ***/20.05.**** г., нот.дело № 352/**** г. на Поморийски районен съдия/л.11 по гр.д.№ 213/20г. на ПРС/.

По делото е представен нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № ***/28.11.**** г., нот.дело № ***/**** г., на нотариус Д.Горанов с рег.№ 249 на НК и район на действие РС-Поморие, съгласно който третите лица по делото Ф. Г. С. и А. Щ. С. са продали на ответницата Т.Б. П. /Б./, следния свой притежаван в СИО имот, а именно: 127/417 ид.ч. от застроено и незастроено дворно място, цялото съставляващо УПИ VII-1312, кв.125, урегулиран от 417кв.м., заедно с гараж на площ 23.30 кв.м. и складови помещения на площ 19.80 кв.м., изградени в избения етаж на двуетажната с избен етаж жилищна сграда, построена в имота/л.12/.

Видно от приложена по делото схема от 03.06.2020г. на СГКК-Бургас на самостоятелен обект в сграда с идентификатор № **491.506.251.1.3, същият е с предназначение гараж от 23,30кв.м. с прилежащи складови помещения на площ от 19,80кв.м./л.20/.

От представено по делото Постановление за възлагане на недвижим имот от 16.01.2018г. на ЧСИ Делян Николов с рег.№ 804 на КЧСИ по изп.д.№ 1045/2013г. се установява, че ищцата е придобила по реда на чл.496 ГПК в собственост СОС с идентификатор 57491.506.251.1.1 по КККР на гр.Поморие, представляващ първи жилище етаж на площ от 105кв.м. с административен адрес: гр. П., ул.Ц. № **, находящ се в сграда с идентификатор 57491.506.251.1, разположена в ПИ 57491.506.251, ведно със „съответните ид.ч. от общите части на сградата и от правото

на строеж върху описания терен“.

В постановлението действително липсва описание на жилището, като видно от приет Протокол за опис от 27.09.2013г., изготвен от ЧСИ рег. № 804 по горепосоченото изпълнително дело/л.38-41/, СОС с идентификатор 57491.506.251.1.1 се състои от коридор, четири стаи, две тераси, санитарен възел и килер; има два входа: от към вътрешното стълбище на сградата и самостоятелен вход от към задния двор.

По делото са събрани гласни доказателства, като видно от показанията на св.Г.Б./д. на ищцата, със съгласие да даде св.показания/ се установява, че при разговор между нея и Ф.С., последната споделила, че първият жилище на първия етаж, който бил закупен от ищцата, бил предназначен за нейния племенник Г.Е., вторият етаж бил надстрояван и предназначен за б. й Т. Е. и бил превднен да остане за племеницата й Е.. За избения етаж м. на Ф.-Р. решила да учреди суперфиция на д. си /Ф./ за изграждане на гараж, който никога не е бил изграждан, но това било решението тя да се сдобие с нотариален акт за избения етаж, който винаги бил съществувал като изба. Фотинка освен това й споделила, че стаичка в избения етаж е била предвидена за живеене на възрастен човек. В показанията си сочи, че знае, че избения етаж е бил ползван за живеене, дори там се провели и торти, но бил записан в историята на имота като изба. Тази свидетелка посочва, че в апартамента, в който живее с майка си има две мокри помещения-едното било баня и тоалетна, а другото било предвидено за перално и по този начин го използвали. За подпокривното пространство св.Б. сочи, че не било в завършен вид, в него нямало изградени складови помещения, имало преградни стени, нямало отделни стаи. Твърди, че тя и майка й не ползват подпокривното пространство, защото го смятат за обща част и не знаят как да го използват, разположили там кофи, тъй като имало течове, когато вали дъжд.

Следва да се отбележи, че св.Б. в показанията си в о.с.з. от 23.04.2021г. твърди, че не си спомня дали се е запознала с описа на обявения на публична продан апартамент като за самия апартамент заявява: „Бях го видяла много на бързо и бързах да го купя, за да имам къде да си гледам детето.“

От показанията на св. И. Т. се установява, че като приятел на семейството на съпруга на Т.Б. през 2003г. е помагал за ремонта на закупения от нея имот на ул.Ц. в гр. П., за да може семейството да се нанесе. Твърди, че имотът не бил поддържан и се наложило при ремонта да сменят тапетите, да боядисват. Свидетеля твърди, че ремонтът бил по-скоро козметичен, не са събаряли, нито изграждали стени.

В показанията си св.М. К. се установява, че като приятел на сина на Т.Б. през последните 17-18години е посещавал много често домът й на ул.Ц., като твърди, че това му бил като втори дом. Този свидетел твърди, че Т.Б. живее непрекъснато там от повече от 18 години.

Видно от прието заключение по допуснатата СТЕ при извършена проверка в

КККР на гр.Поморие, одобрени със Заповед № РД-18-46/29.04.2009г. на Изп.директор на АГКК е попълнена партида на сграда с идентификатор № 57491.506.251.1 с издадена Заповед за изменение спрямо сградата с № **-5116/16.04.2014г. на Началника на СГКК-Бургас, с административен адрес гр. П., ул.Ц. № **, с предназначение многофамилна двуетажна жилищна сграда с три самостоятелни обекта, както следва: СОС с идентификатор № 57491.506.251.1 на ет.1, ап.1, тип-жилище, апартамент с площ по документ от 105кв.м.; СОС с идентификатор № 57491.506.251.2 на ет.2, ап.2, тип-жилище, апартамент с площ по документ от 120кв.м.; СОС с идентификатор № 57491.506.251.3 на ет.0, ап.2, тип-гараж в сграда с площ по документ от 23,30кв.м., складови помещения с площ от 19,80кв.м..

Вещото лице е посочило, че при проверка в архивите на Община Поморие е установило, че архитектурния проект на първоначално построената в имота сграда, одобрен на 21.04.1958г. е било предвидено изграждането на едноетажна жилищна сграда / без изба/, като застроената площ е била от 71кв.м.. Вещото лице посочва, че въпреки това на място е била изпълнена изба и етаж преди 1982г.. Проект за пристрояване и надстрояване на тази жилищна сграда от 1982г. и 1984г. не е установен в архива на Община Поморие и не е представен на вещото лице. Експертизата е изготвила приложение № 2 към експертизата в което след измерване на място и съобразно с нанесения контур на жилищната сграда в КК е очертан наличния на място изпълнен избен етаж, като е отразена старата му част , съобразно данните от контура по КК и плана за регулация от 1988г. и изградената нова част. При тези данни и от измервания на място експертизата посочва, че към момента застроената площ на избения етаж/без входните предверия към стълбищата за първия и за втория жилищни етажи/ е в размер на 91,52кв.м., като същия е вкопан 76см. от южната страна и 89см. от северната му страна. Експертизата посочва, че при посещение на място е установено, че в избения етаж е обособено жилищно пространство с отделен самостоятелен вход с предверие от южната страна, с две спални, една от които оборудвана като детска, дневна с кухненски бокс, коридор и баня-тоалетна/подробно описани на стр.3 и 4 от заключението и прил.2 към него/. След пристрояване и надстрояване на сградата през 1984г. са изградени още две складови помещения/съответно с площ от 2кв.м. и от 7,30кв.м./ в приземния етаж, всяко със самостоятелен вход, които фактически се ползват от собственика на втория жилищен етаж, но които не фигурират в неговите документи за собственост. Вещото лице посочва, че няма видими следи при огледа да е изпълняван обект „Гараж“ в процесната жилищна сграда, но експертизата приема северното помещение, /в прил.2/ за евентуалния гараж, тъй като то отговаря за дълбочина на гаражна клетка, имайки външна стена по-голяма от 4,50м. и е със застроена площ от 26,57кв.м. при измерване на място/ с 3,27кв.м. повече от посочената площ по документи за гаража от 23,30кв.м./, стената му е отмечена по зида от изток, който е бил краен при първоначалния проект. Досежно процесните складови

помещения/по документи с площ от 19,80кв.м./ на място са установени двете помещения, обособени и оборудвани като спални и коридор с обща полезна площ от 23,76кв.м./или с 3,74кв.м. в повече от посоченото в документите/.

Във връзка с изследването досежно наличие или липса на тавански помещения е извършен оглед и към експертизата е изготвено приложение № 3, където на място са установени и замерени общо четири помещения както следва: северно с полезна площ от 11,57кв.м.; северно за сервизно малко помещение на площ от 3,75кв.м.; югозападно помещение с полезна площ от 31,0кв.м. и южно таванско складово помещение с полезна площ от 25,0кв.м.. Всички складови помещения са изпълнени отвътре само на груб строеж, като само южното помещение е с поставена една врата. Височината на помещенията измерена отвътре при надзида на външните фасадни стени е 1,03м., а при най-високата част пир комина е 2,30м., като светлата височина при тези тавански помещения при правата част на таваните, която е ограничена само с дървени греди е 2,26м..

В отговорите си по т.А1.2 от заключението вещото лице е посочило, че при огледа е установено, че изградените още с първоначалната сграда през 1958г. избени помещения са обособени за живеене от ответницата Т.Б., но не отговарят на изискванията за жилище, тъй като нямат необходимата височина/2,50м. преди 2001г./2,60м. към настоящия момент/.

За да отхвърли предявения отрицателен установителен иск, РС-Поморие е приел, ответницата установява правото си на собственост върху процесния имот, тъй като частта от избения етаж, която по КKKP на гр.Поморие съставлява самостоятелен обект с идентификатор 57491.506.251.1.3, съответстваща на имота на ответницата е изградена, обособена и се използва като жилище още от 1958г., поради което и макар и да не отговаря в пълн обем на действащите строителни правила и норми, следва да се разглежда като самостоятелно жилище и годен самостоятелен обект на правото на собственост, делба и разпореждания, може да бъде обект на сделка, по силата на която е и придобита от ответницата и да бъде придобивана и по давност, като се е позовал на ТР № 96/16.11.1971г. на ОСГК на ВС, Определение № 970/28.10.2011 г. по гр. д. № 960/2011 г., II г. о., ГК на ВКС и цитираните в него решение № 637/14.07.2000 г. гр. дело № 152/2000 г. на I г. о. на ВКС и решение № 449/27.06.2002 г. по гр. дело № 703/2001 г. на IV г. о. на ВКС, съгласно които когато етажи или части от етажи, изградени преди 17.05.1963 г., макар и неотговарящи в пълн обем на действащите строителни правила и норми, са ползвани като жилищни, както е в процесния случай, то те следва да бъдат разглеждани като самостоятелни жилища и годни самостоятелни обекти на право на собственост, делба, разпореждания.

При извършване на въззивния контрол за законосъобразност и правилност върху първоинстанционното решение, в рамките, поставени от въззивната жалба,

настоящата инстанция, след преценка на събраните пред РС доказателства, намира, че обжалваното решение е правилно, поради което следва да бъде потвърдено.

При служебната проверка по чл. 269 ГПК, въззивният съд констатира, че обжалваното решение е валидно, тъй като е постановено от законен състав и в рамките на правораздавателната власт, при спазване на писмената форма, ясно е формирана и изразена волята на съда. Констатира се и че обжалваното решение е допустимо, тъй като не се установява наличието на отрицателна или липсата на положителна процесуална предпоставка за упражняване правото на иск, съдът се е произнесъл точно по заявената от ищеца претенция и поради което възраженията по жалбата в тази насока не се намират за основателни.

На първо място следва да се посочи, че претенцията е предявена, насочена и поддържана досежно избен етаж, представляващ имот с идентификатор № 57491.506.251.1.3, като са посочени като гараж от 23,30кв.м. и избени помещения с площ от 19,80кв.м.. По делото не е предявявана и поддържана искова претенция да бъде прието за установено, че ответницата не е собственик на по-голяма площ от заявената с петитума на исковата молба, съответно на площ по-голяма от закупената от нея, съобразно нот.акт за покупко-продажба № ***/28.11.***г., по нот.дело № ***/***г./л.12 по дело/. Поради това правилно ПРС се е произнесъл точно съобразно искането, с което е бил сезиран, а именно досежно СОС с идентификатор № 57491.506.251.1.3 по КККР на гр.Поморие.

Едва с назначаването и приемането на допуснатата по делото СТЕ се достъпва за съда и страните по делото, че избеният етаж е с площ от 91,52кв.м., както и че част от него се ползва от трето за настоящото производство лице, но действия по изменение на иска по смисъла на чл.214, ал.1, изр.2-ро ГПК от ищцовата страна няма данни да са предприети.

Спорно е по делото дали СОС с идентификатор № 57491.506.251.1.3 по КККР на гр.Поморие, закупен от ответницата през 2003г. от третите лица, конституирани като помагачи на ответната страна представлява обща част по предназначение или самостоятелен обект на правото на собственост.

Спорен е също така въпросът дали, както се твърди в исковата молба продажбата е нищожна поради липса на предмет, тъй като в рамките на 5-годишния срок от учредяването, както и към момента на сделката, а и понастоящем спорните помещения – гараж и складови помещения, за изграждането на които е учредена суперфиция на Ф.С. не са били изградени.

Видно от свидетелските показания на свидетелите Т. и К. към 2003г. помещенията са съществували, св.Т. е участвал в козметичния им ремонт, като посочва, че са сменяни тапетите. Вещото лице, изготвило заключението по СТЕ, което съдът кредитира като пълно, ясно и обосновано, посочва, че не му е представен одобрен строителен план от 27.08.1982г., посочен в нот.акт за суперфиция № ***/03.04.***г., т.к. такъв не е намерен в архива на Община Поморие, поради което

приема, че строеж на гараж не е извършван, но при огледа и замерване на място е установено, че част от фактически съществуващите към момента на огледа помещения в избения етаж отговарят на гараж и складови помещения. По-конкретно е посочено северното помещение, /в прил.2/ за гараж, тъй като то отговаря за дълбочина на гаражна клетка, имайки външна стена по-голяма от 4,50м. и е със застроена площ от 26,57кв.м. при измерване на място/ с 3,27кв.м. повече от посочената площ по документи за гаража от 23,30кв.м./, стената му е отчетена по външен зид от изток, който е бил краен при първоначалния проект. Досежно процесните складови помещения/по документи с площ от 19,80кв.м./ на място са установени двете помещения, обособени и оборудвани като спални и коридор с обща полезна площ от 23,76кв.м./или с 3,74кв.м. в повече от посоченото в документите/. Установеното при огледа от експерта установява, че помещенията са били изградени, а в последствие и преустроени в жилищни и се ползват фактически като жилищна площ. Нещо повече, както правилно е прието в обжалваното решение, установено е, че още от 1958г. когато е изградена първоначалната едноетажна сграда на площ от 70кв.м. е изградена и изба и помещение от избата е ползвано за жилищни нужди. В последствие тази сграда е била пристроявана и надстроявана до днешното си фактическо положение.

Не следва да се кредитират показанията на св.Б. в частта, в която този свидетел възпроизвежда проведен разговор между нея и третото лице помагач Ф.С./продала спорния имот на ответницата/, тъй като не кореспондират с останалите събрани по делото доказателства, взети в тяхната съвкупност и поради очевидна лична заинтересуваност по см.на чл.172 изр.посл. от ГРК и по конкретно с оглед изявлението ѝ дадено в о.с.з. от 23.04.2021г. в което твърди, че не си спомня дали се е запознала с описа изготвен от ЧСИ на обявения на публична продан апартамент, като за самия апартамент заявява: „Бях го видяла много на бързо и бързах да го купя, за да имам къде да си гледам детето.“ Показанията на този свидетел не следва да се кредитират и в частта им, в която св.Банчева дава описание на фактическото положение тавана на сградата, посочвайки че там няма изградени складови помещения, тъй като противоречи на установеното при огледа от вещото лице и посочено в приетото заключение СТЕ и приложение № 3 към експертизата по делото, в което е посочено че там има коридор и четири тавански складови помещения/л.4 от СТЕ и л.87 по гр.д. № 213/2020г. на ПРС/.

Следва да се вземе предвид, и че формалната липса на инвестиционен проект или липсата на определени актове на длъжностните и техническите лица и органи по ЗУТ не е достатъчно основание при възникване на съдебен спор сделка да бъде прогласена за нищожна, когато с техническа експертиза по делото бъде установено, че фактическо съществуване на самостоятелни обекти на собственост, какъвто е настоящия случай./в.т.см.Р.№ 211/2012г. по гр.д. № 991/2011г. I г.о. ВКС, Р.№ 202/2016г. по гр.д. № 2008/2016г. I г.о. ВКС, ТР № 3/2014г. ОСГК ВКС/. Нещо повече

съгласно посоченото ТР е прието, дори и че ако към момента на сключване на сделката, реално определени части от недвижим имот не са фактически обособени, но е възможно обособяването им като самостоятелен обект, съобразно действащия устройствен закон към този момент, договорът не е нищожен поради невъзможен предмет, поради което и възражението в тази насока е неоснователно.

По-нататък следва да се посочи, че съгласно пар.5, т.39 от допълнителните разпоредби на ЗУТ „обект” е самостоятелен строеж или реална част от строеж с определено наименование, местоположение, самостоятелно функционално предназначение и идентификатор по ЗКИР. Този текст дава кумулативно характеристиките на самостоятелен обект на строителство, но тъй като нормата има тълкувателен характер, тя се отнася и за вече построените сгради, каквато е настоящата. Дефиниция на това понятие от гледна точка на обектите на правото на собственост е дадена в пар.1 т.1 ЗКИР, според който самостоятелен обект на правото на собственост е етаж, или част от етаж по смисъла на Гл. IV от ЗС „Етажната собственост”. По аргумент от чл. 39 ЗС основната характеристика на самостоятелния обект на правото на собственост освен обособеността му като етаж, или част от етаж е и тази да може да се ползва самостоятелно. Затова функционалното предназначение е основна кадастрална данна в имотния регистър за самостоятелния обект в сграда, съгласно чл. 27 ЗКИР. Другата характеристика е да е обособен от останалите съседни обособени обекти на собственост – да е етаж, или част от етаж със самостоятелен вход за него. Заснемането на обект от сграда със самостоятелен идентификатор само по себе си не доказва, че този обект е обособен обект на правото на собственост, но е индичия за това, че той притежава характеристиките на такъв и има посоченото предназначение. Данните, отразени в имотния регистър каквото е предназначението на имота и другите му характеристики съставляват официално удостоверяване и до опровергаването им се ползват с доказателствена сила.

Установено е по делото, че процесния СОС с идентификатор № 57491.506.251.1.3 по КKKP на гр.Поморие, с предназначение гараж в сграда, с площ 23.30 кв.м. и складови помещения с площ 19.80 кв.м., към настоящия момент, съгласно разпоредбите на ЗУТ представлява част от избения етаж на сграда с идентификатор 57491.506.251.1, по КKKP. След като възоснова на учредената суперфиция и посочен в нея одобрен строителен план обектите на правото на строеж-гараж и складови помещения към него са възникнали, независимо от последвалите вътрешни преустройства, същите запазват своето предназначение и са обект на правото на собственост. Гаража и складовите помещения към него са определени като отделен обект с посоченото предназначение. За това в кадастъра е заснет със самостоятелен идентификатор, а КК отразява собствеността и отразява предназначението на обекта по см.на чл.27 ЗКИР, като основни данни на собствеността. Като самостоятелен обект на правото на собственост, гаража може да бъде обект на сделка, разпореждане и

придобиване по давност, поради което не е имало пречка да бъде придобит от ответницата по делото чрез покупко-продажбата през 2003г., независимо от извършените вътрешни преустройства. Като самостоятелен обект на правото на собственост гаража и складовите помещения към него не представляват обща част по предназначение за етажните собственици и не са прилежащи складови помещения към апартамента на ищцата. Нещо повече, когато жилището в сграда-етажна собственост има повече от едно складово помещение, какъвто е настоящия случай, помещението със самостоятелен вход в приземния етаж, в който са разположени други складове/в случая има изградени при пристрояването на сградата две складови помещения със самостоятелни входи в приземния етаж извън процесния СОС на ответницата и четири тавански складови помещения/ няма характер на прилежащо към жилището. Обстоятелството, че се намира в жилищна сграда и е заснето с предназначение „ гараж и склад” не означава, че е складово помещение към жилището, щом към последното има други складови помещения – складово помещение в избения етаж, а в случая и четири тавански помещения, едно от които се ползва от ищцата, освен складовото помещение в жилището й описано като килер. Такова помещение е отделен самостоятелен обект на правото на собственост.

На следващо място следва да се посочи, че съгласно чл. 40, ал.1 ЗУТ всяко жилище трябва да има самостоятелен вход, най-малко едно жилищно помещение, кухня или кухненски бокс и баня-тоалетна, както и складово помещение, което може да бъде в жилището или извън него. Неоснователно е твърдението на ищцата, че жилището, което е закупила няма складово помещение. Действително от постановлението за възлагане на недвижим имот от 16.01.2018г. не се установява от какви помещения се състои закупеният от ищцата СОС с идентификатор № 57491.506.251.1.1 по КККР на гр.Поморие, но от представения протокол за опис на ЧСИ по същото изп.дело е видно, че това жилище разполага със складово помещение, описано като килер в самото жилище. Без значение е по какъв начин собствениците са решили да го използват-дали като килер, склад или както е в случая перално помещение.

Предвид изложеното правилно и законосъобразно районният съд е достигнал до крайния извод, че искът за признаване за установено, че ответницата не е собственик на СОС в сграда с идентификатор № 57491.506.251.1.3 по КККР на гр.Поморие с предназначение гараж в сграда на площ по документи от 23,30кв.м. и прилежащи към него складови помещения с площ от 19,80кв.м. с административен адрес гр. П., ул.Ц. № ** е неоснователен и следва да бъде отхвърлен.

След като правните изводи на двете инстанции съвпадат, въззивният съд счита, че липсват отменителни основания и въззивната жалба следва да бъде оставена без уважение. Атакуваното решение следва да бъде потвърдено. Районният съд е провел

надлежно и пълно събиране на допустими и относими доказателства, въз основа на които е формирал обективни фактически констатации и правилно ги е привел към съответстващата им правна норма, като по този начин е достигнал до законосъобразни правни изводи.

Въззиваемата страна е претендирала разноски и такива следва да бъдат присъдени в размер на сумата от 600 лева представляваща заплатено адв. възнаграждение за тази инстанция.

Мотивиран от гореизложеното, съдът

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА Решение № 260140/21.06.2021г. постановено по гр.д. № 213/2020г. по описа на РС-Поморие.

ОСЪЖДА М. АНГ. Д. с ЕГН-***** **ДА ЗАПЛАТИ** на Т. Б. П. с ЕГН-***** сумата от 600лв./шестстотин/лева, представляваща направените във въззивното производство по делото разноски за адвокатско възнаграждение.

Решението е поставено при участието на Ф. Г. С. с ЕГН-***** и А. Щ. С. с ЕГН-***** като трети лица-помагачи на страната на въззиваемата-ответник.

Решението подлежи на обжалване пред ВКС на РБ в едномесечен срок от връчването му на страните.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____