

РЕШЕНИЕ

№ 6629

гр. София, 21.12.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ ГРАДСКИ СЪД, ВЪЗЗ. II-Г СЪСТАВ, в публично заседание на втори юни през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Татяна Д.а

Членове: Ваня Н. Иванова
Калина В. Станчева

при участието на секретаря Алина К. Тодорова
като разгледа докладваното от Татяна Д.а Въззивно гражданско дело № 20221100513196 по описа за 2022 година

Производството е по реда на чл. 258 - 273 ГПК.

С Решение № 20052341 от 09.08.2022 год., постановено по гр. д. № 26989 по описа за 2020 г. на СРС, Гражданско отделение, 178 състав, е допусната на основание чл. 69 от ЗН, съдебна делба между П. Д. Я., ЕГН *****, с адрес: град Баня, ул. ***** Д. П. Б., ЕГН *****, с адрес град Баня, ул. „***** и М. Б. Я., ЕГН ***** с адрес гр. Баня, ул. „***** и Д. Д. Я., ЕГН *****, с адрес гр. Баня, ул. „***** конституирани на основание чл. 227 от ГПК, като страни в настоящото производство на мястото на починалия ответник Д. П.ов Я., на следните недвижими имоти: АПАРТАМЕНТ-ЖИЛИЩЕ, с идентификатор 02659.2194.887.1.2, съгласно кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-13/17.01.2012 г. на изпълнителния директор на АГКК, последно изменение, засягащо самостоятелния обект от 05.06.2020 г., находящ се в гр. Баня, район Баня, ул. ***** ет. 2, с площ от 94,53 кв. метра, заемащ целия втори етаж в многофамилна жилищна сграда с идентификатор 02659.2194.887.1, разположена в поземлен имот с идентификатор 02659.2194.887, при съседи: над апартамента обект с идентификатор 02659.2194.887.1.3, под апартамента обект с идентификатор 02659.2194.887.1.1, ведно със съответните идеални части от общите части на сградата и съответните идеални части от прилежащи тавански помещения, ведно с прилежащите идеални части от поземления имот, върху който е изградена сградата, а именно имот с идентификатор 02659.2194.887, съгласно кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД - 18 - 13/17.01.2012 г. на изпълнителния директор на АГКК, последно изменение, засягащо самостоятелния обект от 10.06.2020 г., находящ се на адрес гр. Баня, район Баня, ул. „*****-5а, с площ от 1407 /хиляда четиристотин и седем/ квадратни метра /по кадастрална карта а по титули за собственост 1465 кв. м. и 1307 кв. м./, при съседни имоти с идентификатори: 02659.2194.891, 02659.2194.268, 02659.2194.277, 02659.2194.886, 02659.2194.885, 02659.2194.888,

02659.2194.889, 02659.2194.890, с номер по предходен план, представляващо по предходен план 887, кв. 68а, парцел VI/; и ГАРАЖ с идентификатор 02659.2194.887.2, изграден в имот с идентификатор 02659.2194.887, съгласно кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД - 18 - 13/17.01.2012 г. на изпълнителния директор на АГКК, последно изменение, засягащо самостоятелния обект от 10.06.2020 г., находящ се на адрес гр. Баня, район Баня, ул. „*****-5а, с площ от 20 кв. метра, при квоти: За АПАРТАМЕНТ-ЖИЛИЩЕ с идентификатор 02659.2194.887.1.2: П. Д. Я. – 2/6 идеална част; Д. П. Б. – 2/6 идеална част; М. Б. Я. – 1/6 идеална част и Д. Д. Я. - 1/6 идеална част; За ГАРАЖ с идентификатор 02659.2194.887.2: П. Д. Я. – 8/12 идеална част; Д. П. Б. – 2/12 идеална част; М. Б. Я. – 1/12 идеална част и Д. Д. Я. - 1/12 идеална част.

Съобразно квотите в собствеността съдът разпределил отговорността за разноски по делото, като на основание чл. 355 ГПК осъдил всеки от съделителите да заплати държавна такса по сметка на Софийски районен съд в размер, съответстващ на стойността на дяловете им.

Срещу така постановеното решение е постъпила въззивна жалба от Д. П. Б., с която последната заявява несъгласието си относно изводите на първата инстанция в няколко насоки, като излага подробни аргументи във връзка с всяко едно от основанията. На първо място, твърди, че са неправилни изводите относно действителността на разпоредителната сделка, с която ищцата продава на брат си своите идеални части, обективизирана в нотариален акт, представен по делото, като твърди сделката да е нищожна поради липса на съгласие и симулативност. От една страна, твърди, че към момента на извършването ѝ е била малолетна, а от друга, че същата прикрива дарение, поради факта, че и до момента не е получавала заплащане на каквато и да било сума по въпросната продажба. На второ място, смята, че погрешно не отчел съдът наличието на етажна собственост, поради това, че лица, трети за делбата, притежават правото на собственост върху един от етажите на триетажната сграда. На трето място, възразява относно подхода на съда по отношение делбата на поземления имот, като смята, че неправилно не е посочил квоти, а и ищцата и ответниците са поискали произнасяне в тази насока, както и че поземленият имот изобщо не може да бъде годин предмет на делба, тъй като при наличие на етажна собственост, същият се пада обща част и по силата на закона е изключен като възможен предмет на делба. На четвърто място, оспорва изводите относно собствеността на гаража. На пето място, въвежда твърдение, че в противоречие със заключението на вещото лице по допуснатата по делото експертиза, съдът не е допуснал до делба и подпокривното пространство / таванското помещение. Моли съда да отмени изцяло първоинстанционното решение, като неправилно, незаконосъобразно, необосновано и постановено в противоречие със събрания по делото доказателствен материал, като на негово място постанови ново валидно решение. Претендира разноски.

Подаден е отговор на въззивната жалба в срока и по реда на чл. 263, ал. 1 ГПК от ответниците по делото - М. Б. Я., Д. Д. Я. и П. Д. Я., с които въззиваемите молят жалбата да бъде оставена без уважение, а първоинстанционното решение да бъде потвърдено. Смятат, че въззивната жалба противоречи на първоначално заявените претенции от страна на ищцата в исковата молба, относно предмета на делбата. Необосновани, според въззиваемите, са твърденията за недоказаност на собствеността върху процесния гараж, както и въпросите относно произхода на средства, придобиването и изтичането на срока на придобивната давност, въпрос на който се обръща внимание още с отговора на исковата молба. Претендират и разноски.

Софийски градски съд, като обсъди доводите на страните и събраните по делото доказателства поотделно и в тяхната съвкупност, намира, че фактическата обстановка се установява така, както е изложена от първоинстанционния съд.

Предявен е иск за делба с правно основание чл. 69 от ЗН от Д. П. Б. срещу П. Д. Я. и Д. П. ов Я. на недвижими имоти както следва: АПАРТАМЕНТ-ЖИЛИЩЕ, с

идентификатор 02659.2194.887.1.2, съгласно кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-13/17.01.2012 г. на изпълнителния директор на АГКК, последно изменение, засягащо самостоятелния обект от 05.06.2020 г., находящ се в гр. Банкя, район Банкя, ул. „*****-5а, с площ от 94,53 кв. метра, заемащ целия втори етаж в многофамилна жилищна сграда с идентификатор 02659.2194.887.1, разположена в поземлен имот с идентификатор 02659.2194.887, при съседни: над апартамента обект с идентификатор 02659.2194.887.1.3, под апартамента обект с идентификатор 02659.2194.887.1.1, ведно със съответните идеални части от общите части на сградата и съответните идеални части от прилежащи тавански помещения, ведно с прилежащите идеални части от поземления имот, върху който е изградена сградата, а именно имот с идентификатор 02659.2194.887, съгласно кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД - 18 - 13/17.01.2012 г. на изпълнителния директор на АГКК, последно изменение, засягащо самостоятелния обект от 10.06.2020 г., находящ се на адрес гр. Банкя, район Банкя, ул. „*****-5а, с площ от 1407 /хиляда четиристотин и седем/ квадратни метра /по кадастрална карта а по титули за собственост 1465 кв. м. и 1307 кв. м./, при съседни имоти с идентификатори: 02659.2194.891, 02659.2194.268, 02659.2194.277, 02659.2194.886, 02659.2194.885, 02659.2194.888, 02659.2194.889, 02659.2194.890, с номер по предходен план, представляващо по предходен план 887, кв. 68а, парцел VI/; и ГАРАЖ с идентификатор 02659.2194.887.2, изграден в имот с идентификатор 02659.2194.887, съгласно кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД - 18 - 13/17.01.2012 г. на изпълнителния директор на АГКК, последно изменение, засягащо самостоятелния обект от 10.06.2020 г., находящ се на адрес в **гр. Банкя, район Банкя, ул. „*****-5а**, с площ от 20 кв. метра, така както делото е докладвано с определението, в което е обективизиран доклада по делото по чл. 146 от ГПК.

Ищецът Д. П. Б. (дъщеря) поддържа, че с ответниците П. Д. Я. (преживял съпруг) и Д. П.ов Я. (син) са съсобственици на процесните жилище, апартамент, гараж и поземлен имот, които придобили по наследство от С. Б. Я., почнала на 22.11.2012 г., която от своя страна ги придобила чрез сделки – две дарения от своите родители. По отношение на гаража излага, че същият е построен през 1970 г. и придобит по давност от общия наследодател, поради което с ответниците като наследници по закона на С. Б. Я. са съсобственици при равни квоти по отношение на двата имота. Не заявява за делба поземления имот като самостоятелен обект. Прави искане да бъде допусната делба на апартамента и гаража.

В срока за отговора на исковата молба по чл. 131 от ГПК такъв е постъпил от ответника Д. П.ов Я., в който не оспорва предявения иска за делба. Не възразява да се допусне делба на апартамента и гаража, но възразява по отношение на идеалните част, които страните имат в поземления имот. Соча, че между страните е образувано и гр. дело № 37321/2020 г. по описа на СРС, ГО, 177 състав. Излага, че е собственик на 710/1310 ид. части от дворното място. По отношение на гаража излага, че е придобит от С. Б. Я. и П. Д. Я. през време на техния брак, като същият е изграден с общи средства, поради което ищцата и Д. П.ов Я. имат по 1/6 ид. част, а П. Д. Я. има 4/6 ид. части.

В срока за отговор на исковата молба по чл. 131 от ГПК такъв е постъпил от ответника П. Д. Я., в който не оспорва предявения иска за делба. Не възразява да се допусне делба на апартамента и гаража, но възразява по отношение на идеалните част, които страните имат в поземления имот. Соча, че между страните е образувано и гр. дело № 37321/2020 г. по описа на СРС, ГО, 177 състав. Излага, че е собственик на 710/1310 ид. части от дворното място. По отношение на гаража излага, че е придобит от С. Б. Я. и П. Д. Я. през време на техния брак, като същият е изграден с общи средства, поради което ищцата и Д. П.ов Я. имат по 1/6 ид. част, а П. Д. Я. има 4/6 ид. части.

По делото е постъпила и молба с вх. № 25022297 от 09.02.2021 г. от адв. К. – пълномощник на Д. П.ов Я., с която страната уведомява, че последният е починал на 01.12.2020 и е оставил след смъртта си наследници по закон М. Б. Я. (съпруга) и Д. Д. Я. (син), което се удостоверява с представеното удостоверение за наследници, издадено от СО, район „Красно село“, които на основание чл. 227 от ГПК и с определение от 16.03.2021 г., са конституирани като страни в настоящото производство на мястото на починалия ответник.

В първото по делото съдебно заседание не е направено искане за делба на поземления имот от страните.

С определение на съда от 26.04.2021 г. е открито производство по чл. 193 от ГПК за оспорване автентичността на подписите върху нотариален акт за продажба на недвижим имот № 31, том VIII, дело № 1246 от 01.04.1982 г., приет като писмено доказателство по делото, както и на нотариален акт за продажба на недвижим имот № 82, том I., дело № 502 от 23.01.1992 г. при Втори софийски районен съд, приет като писмено доказателство по делото, съдът с оглед разпределената доказателствена тежест, счита оспорването за неоснователно. От изслушаното и прието заключение на вещото лице по съдебно-почерковата експертиза се установява, че подписите на двата документа са изпълнени от лицата, които са посочени като техни автори, поради което ищцата, чиято е доказателствена тежест, не установи по правилата на чл. 154, ал. 1 от ГПК – без съмнение, че оспорените документи са неавтентични. Ето защо същите следва да бъдат ценени като писмени доказателства по делото.

Между страните не се спори и от представения и приет по делото нотариален акт № 8, том X., дело № 4669 от 30.12.1960 г., се установява, че: Б.С. К. е дарил на дъщеря си С. Б. С., една стая с площ от 16 кв. метра с югоизточно изложение при съседи от две страни двор, М. Б., отгоре – Б. С. и отдолу Б. С., заедно с общо ползване на кухня, баня и клозет, находяща се на втория етаж от триетажна жилищна сграда заедно с 16/100 идеални части от общите част и а сградата и 150/1465 идеални части от дворното място, в което е построена; че П. Д. Я. и С. Б. С. са сключили граждански брак на посочената дата при действието на чл. 25 и сл. от ЗЛС (обн. ДВ. бр. 182 от 9 Август 1949 г.), който брак е бил прекратен на 22.11.2012 г., на основание чл. 27, ал. 1 във вр. с чл. 44, т. 1 от СК (01.10.2009 г.), със смъртта на съпругата; че С. Б. Я. е станала собственик на целия втори етаж ведно с 32/100 идеални части от сградата и 300/1465 идеални части от дворното място, след като родителите ѝ са ѝ дарили собствените си части от съсобствения между тримата втори етаж, съставляващ жилище.

От приетото по делото заключение по допуснатата съдебно-техническа експертиза, както и от приетите по делото схема № 15-487733-11.06.2020 г. на самостоятелен обект в сграда с идентификатор 02659.2194.887.1.2 на Агенция по геодезия, картография и кадастър и схема № 15-637039-17.07.2020 г. на самостоятелен обект гараж с идентификатор 02659.2194.887.2, които се ползват с презумпция за достоверност на основание чл. 2, ал. 5 от Закона за кадастъра и имотния регистър (ЗКИР), във връзка с чл. 23, т. 3 от ЗКИР, се установява, че имотите съществуват като самостоятелни обекти на правото на собственост в рамките на поземления имот с идентификатор 02659.2194.887.

Имотът с идентификатор 02659.2194.887.1.2 представлява апартамент, находящ се на втория етаж в жилищната сграда, с площ от 94,53 кв. метра. Същият се състои от две спални, едната от които преходна към дневната, дневна, кухня, антре (вестибюл) с баня и тоалетна. Според заключението на вещото лице, независимо, че в материалите по делото липсват строителни книжа, жилищната сграда, в която е изграден апартаментът може да бъде търпим строеж. От заключението се установява, че към процесния апартамент принадлежат 34,33 идеални части от общите части на сградата и подпокривното пространство (Таблица от заключението). Според допълнителното заключение на съдебно-техническа експертиза, която съдът счита за обоснована и възприема изцяло, понастоящем не отговаря на техническите изисквания за преустройство в жилищен етаж, поради което представлява обща част на сградата.

От заключението се установява, че описаният в исковата молба поземлен имот е идентичен с описания в представените и приети по делото нотариални актове, като липсва нормативна уредба, определяща прилежащите идеални части от земята към самостоятелен обект в сграда, но според експерта, въз основа на приетите по делото писмени документи може да се обоснове извод, че собствениците на третия етаж имат 300/1465 ид. части от дворното място, С. Б. С., като собственик на втория етаж има 300/1465 ид. части от дворното място, а Д. П.ов Я., като собственик на двустаен апартамент на първия етаж - 710/1310 идеални части от дворното място.

Според вещото лице, понастоящем в имота съществува и самостоятелен обект: гараж с идентификатор 02659.2194.887.2, изграден на калкан с гараж в съседния имот. От заключението се установява, че гаражът е изпълнен в съответствие със одобрения проект и строителен билет № 116 от 1972 г., поради което и тъй като е изпълнен в съответствие с

проектите и разрешението за строеж, същият има статут на законна постройка.

От показанията на разпитаните по делото свидетели се установи следното: през 1973 г. след сключване на гражданския им брак, С. Б. Я. и П. Д. Я. започнали заедно изграждане на гараж в поземления имот, след построяването на който го ползвали единствено те; гаражът е построен през 1972 г., като съпрузите С. Б. Я. и П. Д. Я. ползвали гаража, като в тази част, както и в частта, в която свидетелят заявява, че вторият етаж от къщата е бил собствен на С. Б. Я., докато тя е била жива; съпрузите С. Б. Я. и П. Д. Я. са ползвали гаража към 1990 г. Показанията са преценени с оглед разпоредбата на чл. 172 от ГПК.

Други релевантни за спора доказателства не са представени.

Пред настоящата въззивна инстанция не са ангажирани нови доказателства по смисъла на чл. 266 ГПК, които да променят така установената от първоинстанционния съд фактическа обстановка.

При възприемане на установената от първоинстанционния съд фактическа обстановка, съдът достига до следните правни изводи:

Съгласно чл. 269 ГПК въззивният съд се произнася служебно по валидността на решението, по допустимостта му – в обжалваната част, като по останалите въпроси е ограничен от посоченото в жалбата.

Относно възражението за привидност на продажбата, обективирана в Нотариален акт №31/1982 год. като привидна. Уважаването на иск за прогласяване недействителност на правна сделка като привидна е обусловено от доказване, че страните по сделката не са целили правните последици на тази сделка, а действителните отношения между страните или се характеризират с постигнато съгласие на страните да бъдат обвързани от друга сделка – прикрита, в която хипотеза е налице относителна симулация, или страните изобщо са нямали намерение да бъдат обвързани от правоотношение, в която хипотеза е налице абсолютна симулация. Разпоредбата на [чл. 26, ал. 2, предл. 5 от ЗЗД](#) предвижда, че привидният договор е нищожен. Нищожността представлява най-тежкият порок на договора, при който този договор не може да породи правни последици. Действителността на договора се преценява към момента на сключването му. В конкретния случай ищцата твърди, че сключен договор за продажба на идеални части от недвижим имот между нея и единият ответник по делото – Д. П.ов Я., нейн брат, който се явява привиден и прикрива договор за дарение, като съображенията си обосновава с обстоятелството, че пари не са получавани или превеждани във връзка с извършената продажба. Софийският районен съд приема, че в хода на производството не са представени доказателства, които да позволяват да бъде възприето, че договорът за продажба е недействителен като привиден. Когато е предявен иск за прогласяване недействителност на договор поради привидност, страната ищец е длъжна да проведе доказване, че страните по сделката не са имали намерение да бъдат обвързани от договорното правоотношение, каквото е обективирано външно, а са целели настъпване правните последици на друг вид договорно правоотношение. С оглед на това, че доказателствената тежест е възложена на ищцата, ищцата следва да проведе пълно доказване за наличието на обстоятелства, които позволяват да бъде счетено, че външно обективираната воля на страните по договора не съответства на действителната воля на съконтрагентите. За да бъде възприето, че договорът за продажба е недействителен като привиден, необходимо е да бъде доказано, че нито прехвърлителката, ищца по делото, е имала намерение да се разпорежи безвъзмездно с имота, нито приобретателят, един от ответниците по делото, е желал да получи идеалната част по силата на извършената покупко-продажба. В хода на производството не са представени доказателства, които да сочат, че страните по договора за продажба са искали да бъдат обвързани от правоотношение, различно от договора за дарение, за който е съставен нотариален акт, поради което исковата претенция за прогласяване недействителност на договора за продажба подлежи на отхвърляне като недоказана по основание. Предвид изложеното, до колкото доказателства за наличие на продажбено правоотношение, не са ангажирани и съобразно развитите съображения мотивират съда да приеме, че възражението е неоснователно и следва да се остави без уважение.

По възражението за нищожност на продажбата, обективирана в Нотариален акт

№31/1982 год. поради липса на съгласие и неспазени изисквания на закона. В оспорения нотариален акт изрично е посочено, че са изпълнени особените изисквания на закона, каквото несъмнено се явява разрешението на съда за продажбата на процесния имот. По своята правна природа нотариалният акт съставлява официален свидетелстващ документ по смисъла на чл. 179, ал. 1 от ГПК, издаден от надлежно оправомощено длъжностно лице в кръга на предоставената му компетентност и по установените форма и ред, като съставлява доказателство за изявленията пред него и за извършените от него и пред него действия. Той се ползва освен с формална и с обвързваща съда материална доказателствена сила, че фактите, предмет на удостоверителното изявление на длъжностното лице, са се осъществили така, както се твърди в документа. С оглед на това нотариалният акт се ползва с доказателствена сила по смисъла на чл. 179, ал. 1 от ГПК досежно извършените от нотариуса действия: че е издаден от посочения нотариус, на посоченото в него време и място, че страните са се явили на сочената дата пред него, прочитането на нотариалния акт и подписването, че са представени описаните в акта документи, както и че са изпълнени особените изисквания на закона, което е с правно значение в настоящия случай. Тази материална доказателствена сила може да бъде оборена чрез оспорване истинността на нотариалния акт. Доказателствената тежест за опровергаване на верността на удостовереното обстоятелство се носи от страната, която оспорва верността на направеното удостоверително изявление, в случая това е ищцата, която твърди, че фактът не се е осъществил. Възражението за нищожност и на това основание следва да се остави без уважение като неоснователно.

Във връзка с приетото досежно двете възражения за нищожност на покупко – продажбата, извършена с нотариалния акт, предмет на спора, въззивният съд намира следното. Невъзможността ищцата при пълно и главно доказване да установи привидния характер на покупко – продажбата води като последица и невъзможността да установи нищожност и на твърдяното прикрито дарение при твърдяното нарушение на закона. Въззивният съд споделя изводите на първата инстанция, че сделката не е опорочена и Д. П.ов Я., един от ответниците по делото, е придобил правото на собственост върху процесните идеални части.

По възражението, че не е допусната делба на таванското помещение. Съгласно решение по гражд. д. № 375/2000 г. на V г.о. на ВКС таванските помещения нямат самостоятелен статут. Те не могат да бъдат самостоятелен обект на продажба, тъй като по закон са придадени към жилището по аргумент от разпоредбата на чл. 37 ЗС. Изложеното в това съдебно решение законово тълкувание следва да се прилага разширително. Тъй като по силата на чл. 37 ЗС таванското помещение е придадено към жилището, то не може да бъде самостоятелен обект както на покупко-продажба, така и на дарение, делба и на всички други разпоредителни сделки, които водят до промяна на собствеността му отделно от основния имот.

В съдебната практика все още се поддържат разясненията, дадени в ТР №34/1983 год. на ОСГК на ВС относно правния статут на таванското помещение. Във връзка с приложението на чл.37-38 ЗС се приема, че „подпокривното пространство /таванът/ на сгради, притежавани в етажна собственост, когато не е изградено като жилища, ателиета, стая за творческа дейност, тавански складови помещения или други отделни обекти или сервизни помещения към такива, е обща част на сградата“. Подпокривното пространство е обща част по предназначение в случаите, когато има нужната височина, пространство, обем, нормален достъп от стълба и когато, при спазване изискванията на действащи СПН, в това пространство могат да се обособят /при съгласие на собствениците на обекти в етажната собственост/ и изградят отделни обекти или сервизни помещения към обектите на етажната собственост. Ако подпокривното пространство няма нужната височина, площ и обем, нито може да бъде осигурен нормален достъп от стълба и е неизползваемо освен за изолация между последната етажна плоча и покрива, то същото е обща част по естеството си. Предназначението на подпокривното пространство не може да се променя, нито да бъде обект на прехвърлителни сделки, съдебна делба или придобиване по давност (*Решение № 118 от 7.01.2015 г. на ВКС по гр. д. № 3138/2014 г., II г. о., ГК*). Общите части на сграда, в режим на етажна собственост, определяни като такива по предназначение или по естеството си, макар и да нямат самостоятелно значение и следват главната вещ, могат да бъдат предмет на съдебна делба, доколкото са обособени като самостоятелни обекти в

подпокривното пространство, без то да е загубило изцяло или отчасти характера на обща част по предназначение. Така, „когато подпокривното пространство е обща част по предназначение т. е. има нужната височина, обем и в него могат да се изградят спомагателни помещения на всеки един от собствениците на обекти в етажната собственост, или има изградени такива, те могат да преминат в самостоятелна собственост на някои от собствениците или трети лица или да се придобият по давност“. (*Решение № 734 от 14.03.2011 г. по гр. д. № 1270/2009 г. на ВКС-І г. о. и Решение № 211 от 13.09.2011 г. по гр. д. № 1940/2009 г. на ВКС-І г. о., постановени по чл. 290 ГПК*).

Предвид гореизложеното, не може да се приеме, че необходимите изисквания таванското помещение да е годин самостоятелен обект на съдебна делба или разпоредителна сделка, в случая са налице. Доколкото заключението на вещото лице установява единствено принципната възможност таванското помещение да се обособи и използва като самостоятелен обект, то не отразява реалното му приспособяване като такъв. Поради което и възражението в тази насока следва да се остави без уважение.

По отношение на поземления имот, върху който е изградена сградата в режим на етажна собственост, който не е заявен за делба в настоящото производство като самостоятелен обект, като установяването на вещните права по отношение на идеални части от него, в това число и като общи части към заявените за делба самостоятелни обекти, не е предмет на разглеждане по иска за делба на апартамента и гаража. Поради това, въззивният съд намира, че възражението относно непроизнасянето по отношение на квотите за поземления имот за неоснователно и същото следва да се остави без уважение. До колкото възражения са направени и във въззивната жалба, настоящият състав намира следното.

Правилото на [чл. 38, ал. 1 ЗС](#), установяващо, че при сгради в режим на етажна собственост дворното място е обща част, обуславяща правоприлагане на забранителна норма на [чл. 38, ал. 3 ЗС](#) обхваща само случаите, при които етажните собственици притежават идеални части от дворното място, които съответстват на предвиденото в [чл. 40, ал. 1 ЗС](#) (*Решение № 71 от 25.05.2017 г. на ВКС по гр. д. № 3936/2016 г., І г. о., ГК, решение № 28 от 01.02.2012 г. по гр. д. № 331/2011 г. на ВКС, ІІ г. о., ГК*). Идеалните части от дворното място не представляват самостоятелен обект на вещни права и като такива не подлежат на самостоятелно поделение. Изключение от този принцип е случаят, при който самото дворно място е делимо според правилата на съответния устройствен закон, като за всяка от сградите може да се обособи самостоятелен урегулиран поземлен имот. Текстът на [чл. 38, ал. 1 ЗС](#) се прилага, както за вертикална етажна собственост - т. е. сграда с няколко самостоятелни обекта, които имат различни собственици, така и за т.нар. "хоризонтална етажна собственост", при която в съсобствено дворно място има две или повече сгради с различни собственици. Приема се, че в тези случаи дворното място също представлява обща част и не подлежи на делба. Изключение от този принцип е случаят, при който самото дворно място е делимо според строителните правила и норми, като за всяка от сградите може да се обособи самостоятелен урегулиран поземлен имот. За посочените и аналогични случаи съдебна делба е допустима, ако по делото е изслушано заключение на съдебно-техническа експертиза, според което е налице възможност за обособяване на два или повече самостоятелни УПИ от съсобствения имот при спазване на изискванията на закона, като всеки един от новообособените УПИ ще обслужва отделен самостоятелен обект. Допустимостта на съдебната делба на застроено съсобствено дворно място се преценява с оглед състоянието на имота към момента на приключване на съдебното дирене в първата фаза на производството, включително с оглед градоустройствения статут на имота. Ако не съществува възможност от имота да бъдат обособени два или повече самостоятелни УПИ,

делбата следва да се приеме за недопустима, тъй като дворното място има за предназначение да обслужва всички построени в него сгради и представлява обща част по см. на [чл. 38, ал. 1 ЗС](#).

В настоящия случай по приетите по делото съдебно-техническа и комплексна съдебно-техническа експертиза посоченият въпрос не е поставян, респективно не е разглеждан от вещото лице, поради което не може да се приеме, че е възможно изискваното обособяване. Ето защо СРС, приемайки, че дворното място, представлява обща част по см. на [чл. 38, ал. 1 ЗС](#), законосъобразно е стигнал до извода, че не следва да се разглежда въпроса за делба и квоти досежно поземления имот ([Решение № 97 от 10.07.2018 г. на ВКС по гр. д. № 3845/2017 г., I г. о., ГК, Решение № 229 от 30.11.2015 г. по гр. д. № 1755/2015 г., г. к., I ГО на ВКС, решение № 504 от 24.09.1996 г. по гр. д. № 376/1996 г. та ВС, I ГО](#)).

Предвид това, неоснователно се явява възражението на въззивника, че СРС е допуснал съществено процесуално нарушение, като не е разглеждал в първата фаза на делбата възможността за подялба на поземления имот.

Неоснователно е и възражението относно собствеността въз основа на придобивна давност по отношение на гаража. Съгласно разпоредбата на [чл. 79, ал.1 от Закона за собствеността](#), правото на собственост върху недвижим имот може да се придобие по давност при непрекъснато владение в продължение на 10 години. Необходимо е владението да е било явно, трайно и спокойно. Ответниците соча за начало на владението си факта на построяване на гаража, което се установи по делото се е случило през 1972 год. От този момент до предявяване на иска по настоящото дело- 25.06.2020 г., е изтекъл период от 10 години. Следователно, са налице предпоставките на [чл. 79, ал.1 от ЗС](#), поради което възражението на ищцата е неоснователно.

Обжалваното първоинстанционно решение е валидно и допустимо, като разгледано по същество решението е правилно на база гореизложените съображения. Предвид съвпадение на изводите на двете инстанции, обжалваното решение следва да бъде потвърдено.

По разноските за въззивната инстанция:

При този изход от спора - неоснователност на подадената въззивна жалба, правото на присъждане на разноски принадлежи на въззиваемите – П. Д. Я., М. Б. Я., Д. Д. Я. на основание чл. 78, ал. 3 ГПК. Искане за присъждане на разноски за адвокатско възнаграждение е заявено още с отговора на въззивната жалба от 17.08.2020 г., към която е приложен договор за правна помощ с вписан размер на изплатения адвокатски хонорар, в която част договорът има характер на разписка, като е представен и списък с разноски. Дължимото възнаграждение в случая се изчислява на база разпоредбата на чл.7, ал.4 вр. чл.7, ал.2 от Наредбата за минималните размери на адвокатските възнаграждения, като за критерий се използва материалния интерес по делото. Предвид това, в полза на въззиваемите страни следва да се заплати адвокатско възнаграждение в претендирания размер от 1 125 лева за всеки, като същото не е прекомерно съобразно цитираните правила.

Мотивиран от изложеното, съдът

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА Решение № 20052341 от 09.08.2022 год., постановено по гр. д. № 26989 по описа за 2020 г. на СРС, Гражданско отделение, 178 състав, е допусната на основание чл. 69 от ЗН, съдебна делба между П. Д. Я., ЕГН *****, с адрес: град Баня, ул. ***** Д. П. Б., ЕГН *****, с адрес град Баня, ул. „***** и М. Б. Я., ЕГН *****, с адрес гр. Баня, ул. „***** и Д. Д. Я., ЕГН *****, с адрес гр. Баня, ул. „***** конституирани на основание чл. 227 от ГПК, като страни в настоящото производство на мястото на починалия ответник Д. П.ов Я., на следните недвижими имоти: АПАРТАМЕНТ-ЖИЛИЩЕ, с идентификатор 02659.2194.887.1.2, съгласно кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-13/17.01.2012 г. на изпълнителния директор на АГКК, последно изменение, засягащо самостоятелния обект от 05.06.2020 г., находящ се в гр. Баня, район Баня, ул. ***** ет. 2, с площ от 94,53 кв. метра, заемащ целия втори етаж в многофамилна жилищна сграда с идентификатор 02659.2194.887.1, разположена в поземлен имот с идентификатор 02659.2194.887, при съседни: над апартамента обект с идентификатор 02659.2194.887.1.3, под апартамента обект с идентификатор 02659.2194.887.1.1, ведно със съответните идеални части от общите части на сградата и съответните идеални части от прилежащи тавански помещения, ведно с прилежащите идеални части от поземления имот, върху който е изградена сградата, а именно имот с идентификатор 02659.2194.887, съгласно кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД - 18 - 13/17.01.2012 г. на изпълнителния директор на АГКК, последно изменение, засягащо самостоятелния обект от 10.06.2020 г., находящ се на адрес гр. Баня, район Баня, ул. „*****-5а, с площ от 1407 /хиляда четиристотин и седем/ квадратни метра /по кадастрална карта а по титули за собственост 1465 кв. м. и 1307 кв. м./, при съседни имоти с идентификатори: 02659.2194.891, 02659.2194.268, 02659.2194.277, 02659.2194.886, 02659.2194.885, 02659.2194.888, 02659.2194.889, 02659.2194.890, с номер по предходен план, представляващо по предходен план 887, кв. 68а, парцел VI/; и ГАРАЖ с идентификатор 02659.2194.887.2, изграден в имот с идентификатор 02659.2194.887, съгласно кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД - 18 - 13/17.01.2012 г. на изпълнителния директор на АГКК, последно изменение, засягащо самостоятелния обект от 10.06.2020 г., находящ се на адрес гр. Баня, район Баня, ул. „*****-5а, с площ от 20 кв. метра, при квоти: За АПАРТАМЕНТ-ЖИЛИЩЕ с идентификатор 02659.2194.887.1.2: П. Д. Я. – 2/6 идеална част; Д. П. Б. – 2/6 идеална част; М. Б. Я. – 1/6 идеална част и Д. Д. Я. - 1/6 идеална част; За ГАРАЖ с идентификатор 02659.2194.887.2: П. Д. Я. – 8/12 идеална част; Д. П. Б. – 2/12 идеална част; М. Б. Я. – 1/12 идеална част и Д. Д. Я. - 1/12 идеална част.

ОСЪЖДА Д. П. Б., ЕГН *****, с адрес град Баня, ул. „*****, да заплати на основание чл. 78, ал. 3 ГПК на П. Д. Я., ЕГН *****, с адрес: град Баня, ул. ***** сумата от 1 125 лева, представляваща сторените разноски за адвокатско възнаграждение за настоящата инстанция.

ОСЪЖДА Д. П. Б., ЕГН *****, с адрес град Баня, ул. „*****, да заплати на основание чл. 78, ал. 3 ГПК на М. Б. Я., ЕГН *****, с адрес гр. Баня, ул. „*****

и Д. Д. Я., ЕГН *****, с адрес гр. Баня, ул. ***** сумата от 1 125 лева, представляваща сторените разноси за адвокатско възнаграждение за настоящата инстанция.

Решението подлежи на обжалване в едномесечен срок от връчването му на страните пред ВКС при условията на чл. 280 ГПК.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____