

# РЕШЕНИЕ

№ 491

гр. Перник, 29.12.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**ОКРЪЖЕН СЪД – ПЕРНИК, ТРЕТИ ВЪЗЗИВЕН ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ**, в публично заседание на шести декември през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: БИСЕР ЦВ. ПЕТРОВ

Членове: КРИСТИАН Б. ПЕТРОВ  
ИГНАТ АС. ТИМОФЕЕВ

при участието на секретаря КАТЯ ХР. СТАНОЕВА  
като разгледа докладваното от БИСЕР ЦВ. ПЕТРОВ Въззивно гражданско дело № 20231700500705 по описа за 2023 година  
за да се произнесе взе предвид следното:

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

Образувано е по въззивна жалба от Л. В. и М. Р. срещу Решение № 439/26.04.2023 г. по гр.д. № 1935/2022 г. на Районен съд Перник с което предявените искове от А. М. и А. К. по чл.108, чл.109 от ЗС и чл.59 ЗЗД против жалбоподателите са уважени така, както са предявени. Решението се обжалва изцяло.

В жалбата се твърди, че съдът е достигнал до неправилни фактически и правни изводи, следствие на което е постановил незаконосъобразно решение. Излагат се съображения, че ответниците са собственици на спорния имот чрез договори за покупко-продажба, обективирани в Нотариален акт № \*\*\*, том \*\*\*, рег. № \*\*\*, дело № 308 от 2013 год. и Нотариален акт № \*\*\*, том \*\*\*, рег. № \*\*\*, дело № 309 от 2013 год. по описа на Нотариус М.М. с рег. № \*\*\*\*на НК и район на действие - РС - гр. Перник.

Сочи се на следващо място, че в проведената в последствие публична продажба са допуснати процесуални нарушения и тя не е произвела вещно транслативен ефект. В тази връзка се излагат доводи за това, че процесния апартамент не е самостоятелно жилище по смисъла на закона и не може да бъде обект на защита с иск по чл.108 ЗС. Като следствие от тези твърдения във въззивната жалба се твърди, че след като ищците не са собственици на имота, то и предявените искове по чл.109 ЗС и чл.59 ЗЗД са неоснователни.

Излагат се просторни доводи за това, че строителя на цялата сграда в която се намира апартаментът, предмет на спора, не е реализирал правото си на строеж, тъй като то е било погасено по давност и следствие на това то не се е трансформирало в право на собственост.

Сочат се процесуални нарушения при приобщаване на назначената и изслушана СТЕ, както и това, че неправилно първия съд я е кредитирал.

Въззиваемата страна, в срока по чл.263 от ГПК, не е изразила становище. Във въззивното производство ищеца А. К. е изразил становище, че решението на РС-Перник е правилно, съобразено с процесуалните и материални норми на закона и моли да бъде потвърдено.

Конституираното трето лице помагач не е изразило становище нито по въззивната жалба, нито по същество.

**Пернишкият окръжен съд, като прецени събраните по делото доказателства, намира следното:**

Въззивната жалба е депозирана в законоустановения срок, изхожда от легитимирана страна и е насочена срещу съдебен акт, подлежащ на въззивно обжалване, поради което се явява процесуално допустима и следва да се разгледа по същество.

При служебната проверка на основание чл.269 от ГПК се констатира, че решението е валидно - постановено е в рамките на правораздавателната компетентност на съдилищата по граждански дела и допустимо - съдът се е произнесъл по искове, с които е бил сезиран - по предмета на делото, правилно изведен въз основа на въведените от ищците твърдения и заявления петитум.

Правилно е дадена материално- правната квалификация на иска. Налице са всички положителни процесуални предпоставки за постановяване на решението и липсват отрицателни такива. Въззивната проверка за правилност се извършва само в обжалваната част на решението и само на поддържаните основания.

**Настоящата инстанция, като съобрази доводите на страните, съгласно правилата на чл.235, ал.2 вр. чл.12 от ГПК, и предвид релевираните в жалбата въззивни основания, приема за установено от фактическа страна следното:**

Приетата от районния съд фактическа обстановка съответства изцяло на приобщените доказателства и тя е следната:

От приетите по делото удостоверение за сключен граждански брак, рег. № \*\*\*, издадено въз основа на акт за сключен граждански брак № \*\*\* и удостоверение изх. № \*\*\* на Агенцията по вписвания е видно, че ищците са сключили граждански брак на \*\*\*

С постановление за възлагане на недвижим имот, издадено от ЧСИ А. В., с рег. № \*\*\*, с район на действие ПОС по изпълнително дело № 1707/2017 г. по описа на същия ЧСИ, след проведена публична продаж в периода от 18.02.2011 г. до 18.03.2021 г. и на основание чл.492, ал.3 от ГПК на ищцата А. М. е възложен процесния недвижим имот с идентификатор 55871.515.1384.1.19, ведно с 4.59% от общите части на сградата и правото на строеж върху поземления имот, както и прилежащото мазе № \*\*\*.

С решение № 220/18.06.2021 г. по ВГД № 285/2021 г. по описа на ПОС, влязло в сила на 18.06.2021 г. е отхвърлена жалбата на ипотекарните длъжници- П.В.Р. и М. Г. Р. против посоченото постановление за възлагане.

В протокол с изх. № 45219/12.10.2021 г., съставен на 11.10.2021 г. от ЧСИ А. М., с район на действие ПОС по изп. д. № 1707.2017 г. е отразено, че съгласно протокол за опис от 27.09.2017 г., изготвен по изпълнителното дело, в процесния имот с идентификатор 55871.515.1384.1.19 и съседния имот с идентификатор 55871.515.1384.1.20 е извършено преустройство, без строителни книжа, като е заградена част от коридора на блока, на място на входната врата на ап. 54 е изградена баня.

От нотариален акт № \*\*\*, том \*\*\*, рег. № \*\*\*, дело № 308/2013 г. по описа на нотариус с рег. № \*\*\* по регистъра на НК, с район на действие ПРС, справки в Агенцията по вписвания и удостоверение изх. № \*\*\* на Агенцията по вписване се установява, че преди публичната продан спорния имот е бил собствен на П.В.Р. и ответницата М. Г. Р. по силата на договор за покупко - продажба, сключен по време на брака им между П.В.Р., като купувач и Ю.Н.С. и В.Й.С.- продавачи. В нотариалния акт е отразено, че продавачите декларираат, че продаденият имот не служи като обезпечение за техни задължения или задължения на трети лица и не е обект на принудително изпълнение. Съгласили са се, че неверността на тези обстоятелства е основание за разваляне на договора от купувачите.

Видно от удостоверение на Агенция по вписванията самостоятелен имот с идентификатор 55871.515.1384.1.19 е предмет на договор за ипотека от 18.06.2008 г., вписан на същата дата, учредена в полза на ОББ АД- клон Перник, с ипотекарни длъжници „Строй инвест 2007“ ООД, Х.В.Х. и С.С.Ц.. Ипотеката е подновена на 08.06.2018 г., за което е извършено вписване в Агенцията по вписвания.

Купувачът по сделката- П.В.Р. е починал на \*\*\*, което се установява от препис-извлечение от акт за смърт № \*\*\* Видно от удостоверение за наследници изх. № \*\*\* и удостоверение изх. № \*\*\* по ЧГД № 3663/2022 г. единствени негови наследници по закон, които не са се отказали от наследството му, са ответниците - Л. В. - дъщеря и М. Р. - съпруга.

Ответниците по делото се легитимират и като собственици на съседния на спорния имот- самостоятелен обект в сграда с идентификатор 55871.515.1384.1.20. Видно от нотариален акт № \*\*\*, том \*\*\*, рег. № \*\*\*, дело № 77/2021 г. Правото им на собственост се основава на обективирания в същия нотариален акт, договор за покупко-продажба, сключен от М. Г. Р. - купувач, по време на брака и с П.В.Р. и Г.П.И. и А.Н.И. - продавачи. Ответницата Л. В. е придобила идеална част от съсобствеността в този недвижим имот след смъртта на своя наследодател П.Р. по силата на наследственото правоотношение.

По делото пред районния съд са приети нотариален акт том \*\*\*, рег. № \*\*\*, дело № 796 от 2007 г. с който в полза на възложителя „Строй инвест-2007“ ООД е учредено право на строеж върху УПИ \*\*\*, кв. \*\*\*, с площ от 1799 кв. м. за всички обекти в жилищната сграда съгласно одобрения проект, включително и за апартамент № \*\*\*и апартамент № \*\*\*; схема № 15-844142-30.07.21; проект за изграждане на жилищна сграда на пет етажа, УПИ \*\*\*, кв. \*\*\*, кв. \*\*\*, \*\*\*, одобрен на 09.11.2007 г. от главен архитект на общ. Перник, административна преписка № 21/СЛУ-6016/2021 г. на община Перник; удостоверение № 147/09.09.2011 г. за въвеждане в експлоатация на строеж - жилищна сграда на пет етажа - секция А,Б,В, находяща се в УПИ \*\*\*, кв. \*\*\*, кв. \*\*\*, \*\*\*. От тях се установява, че за изграждане на обект „Жилищна сграда на пет етажа“, УПИ \*\*\*, кв. \*\*\*, кв. \*\*\*, гр. \*\*\*, с възложител „Стойинвест - 2007“ ООД, на 09.01.2007 г. е одобрен проект от главния архитект на община Перник. В него, жилищата, собствени на ищите и на ответниците, са предвидени съответно, като съседни самостоятелни апартаменти с № \*\*\* и № \*\*\*, разположени на тавански етаж. Същите са изградени реално и обекта е въведен в експлоатация.

Видно от приетата като писмено доказателство схема на служба по ГKK Перник процесният апартамент № \*\*\*е заснет, като самостоятелен обект в сграда с идентификатор 55871.515.1384.19 по KKKP на гр. Перник, одобрени със заповед № РД-18-91/13.10.2008 г. на изпълнителния директор на АГKK, като последните изменения в KKKP, които засягат същия са от 30.07.2021 г. Площта на апартамента е 82.97 кв. м. и към него е прилежащо мазе № \*\*\*. Съседен на него е самостоятелен обект 55871.515.1384.20.

По делото е представен констативен протокол 3-21/СЛУ-6016 от 23.11.2021 г. съставен по образувана административна преписка № 21/СЛУ-6016/2021 г. по описа на община Перник. В него е отразено, че след извършен оглед на място на процесния ап. \*\*\*и на ап. \*\*\*е констатирано, че коридора пред ап. \*\*\*и ап. \*\*\*е преграден с метална врата на нивото на стената до стълбищната клетка. Двете жилища са обединени в едно с общ вход, като входната врата на ап. \*\*\*е зазидана, а входното антре на ап. \*\*\*е преустроено в баня с тоалетна, премахнати са преградни стени и е променено местоположението на врати. Извършено е заснемане на фактическото положение, на което са отразени преустройствата. Посочено е, че според одобрения проект ап. \*\*\*и ап. \*\*\*представяват отделни жилища. Административната преписка не е приключила с административен акт, тъй като е установено наличието на висящ съдебен спор, касаещ обектите, предмет на проверка.

Горните констатации се установяват и от показанията на разпитания по делото пред районния съд свидетел Д.В.К. /извършила проверката на място/. От тях се установява и, че в процесното жилище /обединено/ живеят двете ответници и те са осигурили достъп за извършване на оглед в същото. Свидетелят е установил, че ап. \*\*\*и ап. \*\*\*са обединени в едно жилище, с една входна врата, която е разположена на допълнително изградена стена на стълбищната клетка, като е преградена част от общия коридор. Във връзка с административната преписка, свидетелят е извършил проверка за наличие на строителни книжа за извършеното производство и е установил, че в община Перник не са подавани такива.

В горния смисъл е и приетата съдебно-техническа експертиза на вещото лице Р.Н. чието заключение, като пълно, обективно и обосновано, правилно е кредитирано от контролираната инстанция. Вещото лице е установило, че в ап.\*\*\*и ап.\*\*\* е извършено преустройство, изразяващо се в зазидане на входната врата, изграждане на баня-тоалетна на мястото на входното антре, промяна местоположение на врати, премахване на преградни стени. Извършените преустройства препятстват достъпа до ап.\*\*\*. Преустройството е извършено без да са представени и одобрени строителни книжа. Според вещото лице е възможно възстановяването на имота във вида му съгласно одобрените проекти на сградата и отстраняване на препятствията за самостоятелен достъп до процесното жилище. Стойността на разходите за материал и труд за възстановяване на обекта съгласно одобрения проект е в общ размер на 18500 лв. Пазарният размер на наема за обекта е 500 лв. месечно или за процесния период общо 4750 лв.

Въззивната инстанция приема така установената фактическа обстановка от районния съд, като своя. Събраните по делото и цитирани по-горе доказателства са

еднопосочни, а относно техния разбор въззивния съд препраща на основание чл.272 ГПК към мотивите на районния.

Развитите във въззивната жалба доводи за неправилност и незаконосъобразност на обжалваното решение са неоснователни. Тези доводи са били поставени, като възражение и пред районния съд, като последния им е дал мотивиран, подробен и законосъобразен отговор, поради което окръжния съд на основание чл.272 ГПК препраща изцяло към тях.

Ответниците не са представили доказателства във връзка с твърденията си за това, че между тях и „Строй инвест 2007“ ООД, и „ОББ“ АД е налице висящо дело за установяване факта, че „Строй инвест“ не е собственик на право на строеж за сградата в която се намира процесния апартамент и за това, че ОББ не притежава обезпечително-ипотека върху същия. Дори и това да беше така, както правилно е мотивирал районния съд, такъв иск би бил недопустим, тъй като жалбоподателите нямат интерес от неговото предявяване. Отношенията между ответниците и тези трети лица- „Строй инвест“ и „ОББ“ /доколкото въобще ги има/ не обуславят и не могат да се противопоставят на собственическите претенции на ищците.

Правилно и в пълно съответствие с материалния закон районния съд, изключително подробно е мотивирал, че процесния апартамент е самостоятелно жилище по смисъла на ЗУТ и е годен обект на вещни права. Настоящия състав изцяло приема съображенията в тази насока, поради което не се налага тяхното преповтаряне. Той е изграден по утвърден проект, въведен е в експлоатация и е заснет по КККР на гр.Перник. В това си състояние е бил предмет на прехвърлителни сделки. Съгласно заключението на в.л.Н. възстановяването му в началното фактическо положение, преди преустройството, може да стане без значителни неудобства.

Правилно и мотивирано районния съд е приел, че ищците са провели в условията на главно и пълно доказване правото си на собственост върху процесния имот и това, че именно ответниците го владеят без правно основание. В този смисъл доводите в жалбата за допуснати нарушения в изпълнителното производство по осъществената публична продажба са неоснователни. Видно от приложеното и влязло в сила решение № 220/ 18.06.21 г. по въззивно гр. дело № 285/21 г. на окръжен съд Перник ответницата М. Р. и починалия ѝ съпруг са обжалвали постановлението за възлагане на процесния недвижим имот. Направените в това производство възражения за процесуални нарушения при проведената публична продажба са абсолютно идентични с тези сочени и в настоящето производство- с отговора на исковата молба и въззивната жалба. Решаващият състав на окръжния съд по в.гр. дело 285/21 г. ги е отхвърлил като неоснователни, поради и което този въпрос не може да бъде пререшаван наново.

Не са представени доказателства за това ищцата А. М. да е адвокат, а служебната справка в списъка на вписаните адвокати към Адвокатска колегия Перник показва, че такова лице там няма поради което разпоредбите на чл.185, ал.1 б.б“ ЗЗД, вр. чл.490 ГПК са неотнормирани.

След като ищците са доказали по безспорен и несъмнен начин, че са собственици на процесния имот, а ответниците го владеят без правно основание, то, в пълно съответствие с материалния закон районния съд е уважил предявения иск по чл.108 ЗС.

Позовавайки се на задължителните указания дадени с ТР № 4/2017 г. на ВКС и събраните по делото доказателства първата инстанция обосновано и законосъобразно е мотивирала извода, че ответниците са извършили незаконосъобразно преустройство /без строително разрешение и книжа/ на процесния апартамент, като са зазидали входната му врата и са преустроили антрето в баня- тоалетна. По този начин действителните собственици- ищците са лишени от достъп до собствеността си и възможността да я ползват по функционалното ѝ предназначение- за живеене.

В този смисъл и иска по чл.109 ЗС е доказан в своето основание.

Основателността на иска по чл.59 ЗЗД е обусловена от успешното провеждане на

собственическия иск по чл.108 ЗС. След като ищците са установили по несъмнен начин, че са собственици на процесния недвижим имот, а ответниците го владеят без правно основание, то, последните са лишили първите от възможността да ползват собственото си жилище и да реализират доходи от него чрез отдаването му под наем. Районния съд е развил подробни и убедителни мотиви в тази насока, като настоящия състав препраща към тях в хипотезата на чл.272 ГПК. Правилно, позовавайки се на заключението на в.л. Н. е присъдено обезщетение общо 4750 лв. изразяващо се в помесечния пазарен наем за спорния период.

Съдебно техническата експертиза на в.л. Н. е допусната от районния съд по искане на ищците с определение № 3188/ 13.09.22 г. с което е изготвен и проект доклада по делото. Доклада на съда е изслушан в съдебно заседание на 09.11.22 г. за когато ответниците са били редовно призовани, но не са се явили. Заключението на в.л. Н. е депозирано на 10.01.23 г. в срока по чл.199 ГПК и изслушано в съдебно заседание на 18.01.23 г.

При тези данни неоснователно е оплакването във въззивната жалба за допуснати процесуални нарушения при изготвяне, изслушване и приемане на техническата експертиза.

Предвид съвпадане правните изводи на двете инстанции, въззивната жалба се явява неоснователна, а обжалваното решение следва да бъде потвърдено изцяло.

**По разноските:**

Липсва искане за присъждане на разноски.

По изложените мотиви, Окръжен съд Перник

**РЕШИ:**

**ПОТВЪРЖДАВА** Решение № 439/26.04.2023 г. по гр.д. № 1935/2022 г. на Районен съд Перник.

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

**Председател:** \_\_\_\_\_

**Членове:**

1. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_