

# РЕШЕНИЕ

№ 292

гр. Бургас, 25.03.2024 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**ОКРЪЖЕН СЪД – БУРГАС, III ВЪЗЗИВЕН ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ**, в публично заседание на дванадесети март през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: Росен Д. Парашкевов

Членове: Калина Ст. Пенева  
Кремена Ил. Лазарова

при участието на секретаря Жанета Д. Граматикова  
като разгледа докладваното от Калина Ст. Пенева Въззивно гражданско дело  
№ 20242100500230 по описа за 2024 година

за да се произнесе, взе предвид следното:

Производството е по чл.258 и сл. от Гражданския процесуален кодекс.

С решение № 2332/17.11.2023 год. по гр.д.№ 6808/22 год. по описа на Бургаския районен съд **е прието за установено**, на основание чл. 108 от ЗС, вр. т. 2а от Тълкувателно решение № 4/2014 на ОСГК на ВКС по т. дело. № 4/2014г., **по отношение на „БЪЛГАРО - АМЕРИКАНСКА КРЕДИТНА БАНКА“ АД, ЕИК 121246419**, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. ”Славянска” № 2, **че Е. Н. Х.**, ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес: гр. П., ул. ”К. А. Б.“ № \*\*, ет. \*, **е собственик на 2,46% /485,75/19 719 кв.м./ идеални части от всеки от следните реално обособени самостоятелни обекти - приращения към урегулиран поземлен имот /УПИ/ VI- 8043, 8044, 8046, 8047, 8048, 8049, по плана на местност „А.“ в землището на гр. Черноморец, целият с площ от 19 719 кв.м, който представлява поземлен имот с идентификатор № 81178.8.151 по КККР на гр. Черноморец, общ. Созопол, обл. Бургас, с адрес на имота: гр. Черноморец, м. „А.“, ВС “Свети Никола - 2“, при граници на имота: ПИ 81178.8.51, 81178.8.52, 81178.8.153, 8178.8.121, 81178.8.122, 81178.8.224, 81178.8.45, 81178.8.41.987, 81178.8.152, а именно:**

1. БАСЕЙН за възрастни с площ от 356,50 кв.м, дълбочина от 120 до 160 см, с горен преливник, с правоъгълна форма, с овална форма от едната страна, разположен в северната част на имота, между групи сгради „А“ /сграда с идентификатор 81178.8.151.1/, “В” /сграда с идентификатор 81178.8.151.2/ и “D“ /сграда с идентификатор 81178.8.151.8/, изграден от

железобетонна конструкция върху фундамент, положени басейнови плочки, с изграден плочник около басейна;

2. Хидромасажен БАСЕЙН с обща площ от 75,00 кв.м., с горен преливник, вкл. хидромасажната част „джакузи“, с правоъгълна права форма от едната страна за плуване и дълбочина 120 см и овална форма от другата /хидромасажната/ страна с дълбочина 85 см., разположен в северната част на имота, между групи сгради „А“ /сграда с идентификатор 81178.8.151.1/, „В“ /сграда с идентификатор 81178.8.151.2/ и „D“ /сграда с идентификатор 81178.8.151.8/, изграден от железобетонна конструкция върху фундамент, положени басейнови плочки, с изграден плочник около басейна;

3. Детски БАСЕЙН с площ от 34,00 кв.м., с дълбочина 60 см., с горен преливник, разположен в северната част на имота, между групи сгради „А“ /сграда с идентификатор 81178.8.151.1/, „В“ /сграда с идентификатор 81178.8.151.2/ и „D“ /сграда с идентификатор 81178.8.151.8/, изграден от железобетонна конструкция върху фундамент, положени басейнови плочки, с изграден плочник около басейна,

ведно с обслужващата ги прилежаща ИНФРАСТРУКТУРА /подземна и надземна/, включително прилежащо ПОМПЕНО ПОМЕЩЕНИЕ с площ от 59,50 кв.м.

4. БАСЕЙН за възрастни с площ от 215,00 кв.м. и дълбочина от 120 до 160 см, с горен преливник, с петъгълна форма, разположен в южната част на имота между групи сгради „F“ /сгради с идентификатори 81178.8.151.12, 81178.8.151.11 и 81178.8.151.10/ и група „H“ /сграда с идентификатор 81178.8.151.14/, изграден от железобетонна конструкция върху фундамент, положени басейнови плочки, с изграден плочник около басейна,

ведно с обслужващата го прилежаща ИНФРАСТРУКТУРА /подземна и надземна/, включително прилежащо ПОМПЕНО ПОМЕЩЕНИЕ с площ от 34,00 кв.м.

**Отхвърлени са** предявените от Е. Н. Х., ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес: гр. П., ул. ”К. А. Б.“ № \*\*, ет. \*, срещу „БЪЛГАРО - АМЕРИКАНСКА КРЕДИТНА БАНКА“ АД, ЕИК 121246419, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. ”Славянска” № 2, **обективно кумулативно съединени ревандикационни искове по чл. 108 от ЗС за осъждане на ответника да предаде на ищцата владението върху 2,46% /485,75/19 719 кв.м./** идеални части от всеки от горепосочените обекти. **Осъдена е** на осн. чл. 78, ал. 1 ГПК, „БЪЛГАРО - АМЕРИКАНСКА КРЕДИТНА БАНКА“ АД, ЕИК 121246419, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. ”Славянска” № 2, да заплати на Е. Н. Х., с ЕГН \*\*\*\*\*, адрес: гр. П., ул. ”К. А. Б.“ № \*\*, ет. \*, сумата от 1422,50 лева /хиляда четиристотин двадесет и два лева и петдесет стотинки/, представляваща сторени в производството съдебно-деловодни разноси, съразмерно с уважената част от исковите претенции. **Осъдена е** на основание чл. 78, ал. 3 ГПК, Е. Н. Х., с ЕГН \*\*\*\*\*, адрес: гр. П., ул. ”К. А. Б.“ № \*\*, ет. \*, **ДА ЗАПЛАТИ** на „БЪЛГАРО - АМЕРИКАНСКА КРЕДИТНА БАНКА“ АД, ЕИК 121246419, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. ”Славянска” № 2, сумата от 175 лева /сто седемдесет и пет лева/, представляваща сторени в производството съдебно-деловодни разноси, съразмерно с отхвърлената част от исковите претенции.

Срещу решението в частта, с която исковите претенции са уважени относно установяване на правото на собственост на ищцата, е постъпила въззивна жалба от ответника „БЪЛГАРО - АМЕРИКАНСКА КРЕДИТНА БАНКА“ АД, ЕИК 121246419, чрез юрисконсулт М. Димова. Твърди се, че в обжалваната част решението е неправилно като необосновано. Сочи се, че според приетото заключение на техническата експертиза процесните басейни нямат изградени към тях самостоятелни постройки и съоръжения, като не представляват самостоятелни обекти на право на собственост. Твърди се, че процесните басейни са допълващо застрояване и принадлежност към основното застрояване по смисъла на чл.98 от ЗС. Оспорени са изводите на районният съд, че в случая е налице „нещо друго“ по смисъла на чл.98 от ЗС и процесните басейни представляват приращение към земята на осн. чл.92 от ЗС. Твърди се, че тези изводи са в противоречие с клаузата по т.IV.6 от договора за учредяване на суперфиция, обективиран в н.а. \*\* по дело № 737/17.11.2006 год. на нотариус с №458 на НК, както и на описанието на обектите от комплекса в строителните книжа, съгласно които процесните басейни са част от дворната инфраструктура прилежаща към жилищна група „Свети Никола 2“, а не приращение към земята. Твърди се, че както алейната мрежа, площадките, зелените площи, така и басейните, са изградени в цялост и са предназначени за ползване от всеки един от съсобствениците в комплекса от затворен тип. Да се приеме, че те са съсобствени само на съсобствениците на земята, ограничава възможността на собствениците на другите самостоятелни обекти в него да ги използват. Направено е искане за отмяна на решението в обжалваната част и за отхвърляне на претенциите на ищцата за установяване на собственост по отношение на процесните басейни. Заявена е претенция за присъждане на съдебните разноски, включително юрисконсултско възнаграждение в размер на 150 лв.

В дадения срок е постъпил **отговор** на въззивната жалба от ищцата по предявените искове - въззиваемата Е. Н. Х., с ЕГН \*\*\*\*\* чрез процесуален представител адв. Христо Минчев-АК-Бургас, в който са изложени съображения за нейната неоснователност и правилност на решението в обжалваната част. Сочи се, че в обема на учреденото право на строеж на строителя, басейните не са били включени. Басейните, както и останалите подобрения в терена, са част от задължението на строителя по изграждане на комплекса, но поради липсата на изрична воля изразена по отношение на тях при сключване на сделката, те са станали приращение към земята по правилото на чл.92 от ЗС. Сочи се, че описанието на басейните като съоръжения, в строителните книжа послужили за изграждане на комплекса, не се отразява на вещноправния им статут на самостоятелни обекти на собственост. Сочи се, че районният съд е съобразил най-новата практика на ВКС в идентични случаи в решения по гр.д.№828/2022 год. на 1-во г.о. и по гр.д.№1849/21 год. на 1-во г.о., съгласно които е прието, че за несамостоятелни, но реално обособени постройки се прилага правилото на чл.92 от ЗС, а не на 98 от ЗС. Посочено е, че аргументите на въззивника във връзка с ползването на басейните, са извън предмета на делото. Направено е искане за потвърждаване на решението в обжалваната част и за присъждане на съдебните

разноски пред въззивния съд.

Въззивната жалба е подадена в срок, от легитимирано лице, срещу подлежащ на въззивно обжалване съдебен акт и е ДОПУСТИМА.

С решението в обжалваната част районният съд се е произнесъл за установяване на право на собственост по предявени иски претенции с правно основание чл.108 от Закона за собствеността /ЗС/.

В отхвърлителната част на предявените претенции по чл.108 от ЗС, решението не е обжалвано и е влязло в сила.

В открито съдебно заседание на въззивния съд страните чрез процесуалните си представители поддържат изразените становища и исканията за присъждане на съдебни разноски.

**Бургаският окръжен съд, като взе предвид горното, направените искания и възражения, и събраните по делото доказателства, намира от фактическа и правна страна следното:**

Решението в обжалваната част е постановено от компетентен съд в рамките на правомощията му, по допустими иски претенции, поради което **е валидно и допустимо**. Предмет на разглеждане от въззивния съд са **исковите претенции** на ищцата Е. Н. Х., ЕГН \*\*\*\*\* срещу ответника „БЪЛГАРО - АМЕРИКАНСКА КРЕДИТНА БАНКА“ АД - София, ЕИК 121246419 **за установяване спрямо ответника** на правото на собственост на ищцата върху 2,46% /485,75/19 719 кв.м./ идеални части от всеки от горепосочените басейни, ведно с обслужващата ги прилежаща инфраструктура /подземна и надземна/ и прилежащи помпени помещения, **за които се твърди, че са реално обособени несамостоятелни обекти – приращения към урегулиран поземлен имот /УПИ/ VI- 8043, 8044, 8046, 8047, 8048, 8049, по плана на местност „А.“ в землището на гр. Черноморец, целият с площ от 19 719 кв.м, който представлява поземлен имот с идентификатор № 81178.8.151 по КKKP на гр. Черноморец, общ. Созопол, обл. Бургас, с адрес на имота: гр. Черноморец, м. „А.“, в.с.“Свети Никола 2“.**

Ищцата твърди, че след като е придобила идеални части от УПИ VI- 8043, 8044, 8046, 8047, 8048, 8049 м., „А.“ в землището на село Черноморец, община Созопол, от нея и останалите съсобственици, съгласно нотариален акт от 17.11.2006 год. е извършено прехвърляне на идеална част от поземления имот в полза на дружеството "Аклади"ООД /към момента в несъстоятелност/, след което съсобствениците взаимно си учредили право на строеж за изграждането на предвидените по ПУП обекти в процесното УПИ и си разпределили собствеността върху обектите, а дружеството "Аклади"ООД поело задължение за изграждане на предвидените по идейния проект обекти в комплекс „Свети Никола 2“, м. „А.“, гр.Черноморец /жилищни, нежилищни, басейни и инфраструктура/. Сочи се, че ищцата е извършила две последващи разпоредителни сделки с притежавани от нея идеални части от процесния поземлен имот, като към момента на предявяване на исковите притежава **2,46% /485,75/19 719 кв.м./** идеални части от него. Твърди, че липсва

разпореждане в полза на дружеството "Аклади"ООД - праводател на ответника по делото /в качеството му на длъжник по изпълнително дело чието имущество се осребрява/ за придобиване в индивидуална собственост на процесните басейни, **като същите се явяват приращение към поземления имот по смисъла на чл. 92 от ЗС**, поради което като собственик на 2,46% /485,75/19 719/ идеални части от процесния УПИ, ищцата притежава и същите идеални части от всеки от процесните басейни. Отрича възраженията на ответника, че процесните басейни са приращения към жилищните сгради построени в комплекса „Свети Никола 2“, ведно с изградената алейна мрежа, площадки, подпорни стени, зелени площи и др. Ищцата поддържа установителните претенции за собственост, сочи доказателства.

Ответникът с писмения си **отговор** е оспорил твърденията на ищцата, че е съсобственик при сочената квота за процесните басейни. Позовава се на влезли в сила на 24.07.2020 год. три постановления за възлагане в негова полза на придобити от публична продан по изпълнително дело №20188000400965 по описа на ЧСИ Ивелина Божилова,15104,26/19719,00 кв.м. ид.ч. от УПИ VI-8043, 8044, 8046, 8047, 8048, 8049, представляващ поземлен имот е идентификатор № 81178.8.151, в който са изградени процесните четири басейна, на общо 21 паркоместа в жилищни сгради в „Свети Никола 2“, както и на влязло в сила на 30.03.2022г. постановление № 260001 от 07.03.2022 г. по търговско дело по несъстоятелност № 179/2019г. по описа на ОС - Бургас, за придобити 57 самостоятелни обекта в комплекса. Не е оспорена собствеността на ищцата върху 485,75/19 719 кв.м. идеални части от поземлен имот с идентификатор № 81178.8.151, но се твърди, че тази собственост не обхваща изградените в имота басейни, тъй като те са част от общата инфраструктура /заедно с водопроводната мрежа, вертикалната планировка, алейната мрежа, площадките и зелените площи/, предназначена за общо ползване на жилищна група „Свети Никола 2“- блокове Н и J, която е изградена в имота и в този смисъл същите **са принадлежност по чл.98 от ЗС – общи части към етажната собственост на блоковете, което изключва възможността същите да бъдат придобити като приращение към земята на осн. чл.92 от ЗС.**

**Преценката за правилност** на решението в обжалваната част, въззивният съд извърши въз основа на събраните от районния съд доказателства.

С нотариален акт за прехвърляне право на собственост и учредяване право на строеж върху недвижим имот срещу задължение за строителство № \*\*, том \*, рег. № \*\*\*\*, дело № \*\*\*/\*\*\*\* год. по описа на нотариус Цвета Атанасова, рег. № 458 по регистъра на НК, ищцата ведно с останалите съсобственици на УПИ VI-8043, 8044, 8046, 8047, 8048, 8049, отразен в КК като ПИ с идентификатор № 81178.8.151, са прехвърлили на ответника "Аклади" ООД правото на собственост върху общо 13 844,26/19 719 кв.м. идеални части от поземления имот, срещу задължението на дружеството "Аклади" ООД да осъществи изцяло със собствени средства и усилия **цялостното проектиране и строителство на жилищна група „Свети Никола 2“ м. „А.“** в землището на с.Черноморец, общ.Созопол, **състояща се от десет сгради обособени в десет групи – А, В, С, D, Е, F, G, H, J, K,** съгласно

действащия подробен устройствен план и одобрен идеен проект. Съсобствениците на процесното УПИ взаимно си учредили право на строеж за изграждане и придобиване в индивидуална собственост на конкретно посочени в нотариалния акт жилищни и нежилищни обекти.

Не се оспорва, че в периода 2006-2009 год. жилищна група „Свети Никола 2“ е изградена от дружеството "Аклади" ООД /към момента в несъстоятелност/. От представеното по делото извлечение от АГКК става ясно, че в поземления имот освен жилищни сгради са изградени гараж и сграда за енергопроизводство.

Видно от представената част „архитектурна“ от фаза „работен проект“ за подобект - „басейни при групи А и В и при група F“, в поземления имот, съгласно идейния проект е предвидено изграждане на две групи басейни. В северната част на терена между групи А, В и D са басейни 1,2 и 3, а между групи F и H е разположен басейн № 4. Около басейните е предвидена площ за плаж и алеи, настлани с релефен, външен устойчив гранитогрес, в отделни участъци са предвидени оформени плажни карета с дървена настилка. Всички басейни са с горен преливник. Басейни 1,2 и 3 са с общо филтърно помещение и два компенсаторни резервоара, разположени в средата между трите басейна. Захранването на басейн №2 е отделно за да се осигури възможност за отделно стопанисване и отчитане на разходи. Басейн № 4, е разположен в долната част на терена е с отделно филтърно помещение и компенсаторен резервоар, вкопани непосредствено до басейна. Достъпът до машините е през люкове с капаци, в които са осигурени вентилационни отвори. Повърхностните води се отводняват в повърхностни отводнителни канали. Предвидени са летни душици - два в горната група и един за басейн №4.

Съгласно приетото от районния съд заключение на вещо лице М. по допуснатата СТЕ, при огледа извършен на 24.08.2023 год. вещото лице е констатирало, че процесните четири басейна са изградени. Те са в две групи, като едната група е съставена от три басейна-детски, басейн с джакузи и един голям басейн с дълбочина 1,60 м. и помпено помещение, което обслужва трите басейна. Първата група е разположена до сгради, на които идентификационните номера завършват от 1 до 6 и 8-9. Другата група е един басейн с приблизително правоъгълна форма, с дълбочина 1,60 м. и помпено помещение, като е разположена между сгради с последни числа на идентификатора от 10 до 14. Посочено е, че басейните нямат изградени към тях спомагателни постройки и съоръжения свързани с тяхното функциониране - съблекални, санитарни възли и др., **като не могат да бъдат определени като самостоятелни обекти.**

Ответникът е представил по делото удостоверение №3 от 30.01.2009 год. което се отнася до въвеждане в експлоатация на жилищна сграда - блокове H и J от строежа, на базата на което може да се направи извод, че отделните обекти в жилищната група „Свети Никола 2“ са строени и въведени в експлоатация по различно време.

Страните по делото не спорят по отношение на обстоятелството, че след извършеното разпореждане с идеални части от поземления имот от страна на ищцата в полза на дружеството "Аклади" ООД /към момента в несъстоятелност/, а също - по

представени нотариални актове № 172 и №173 от 31.07.2020 год., дело № 307 на нотариус №491, в процеса ищцата се легитимира като собственик на **2,46% /485,75/19 719/ идеални части от УПИ VI - 8043, 8044, 8046, 8047, 8048, 8049**, по плана на местност "А." в землището на гр. Черноморец, целият с площ от 19 719 кв.м, **който представлява поземлен имот с идентификатор № 81178.8.151 по КККР на гр. Черноморец, общ. Созопол, обл. Бургас**. Не се оспорва собствеността на ищцата и върху подробно описаните в нотариалния акт № \*\*, том \*, рег. № \*\*\*\*, дело № \*\*\*/\*\*\*\* год. по описа на нотариус Цвета Атанасова, рег. № 458 по регистъра на НК **реално обособени след построяването жилищни обекти – апартаменти, паркоместа и обслужващо помещение в сгради от комплекса**.

Видно от представеното по делото Постановление за възлагане на недвижим имот от 16.03.2020 год. по изпълнително дело № 20188000400965 по описа на ЧСИ Ивелина Божилова, рег. № 800 на КЧСИ, вписано рег. №8016/29.07.2020 год., акт № \*\*\*, т. \*\*, дело №4477, ответникът по делото е придобил от публична продажба в качеството му на възискател по изпълнителното дело, развило се срещу длъжника "Аклади"ООД, собствеността върху **15104,26/19719 кв.м. идеални части от процесния поземлен имот с идентификатор № 81178.8.151, ведно с находящите се в имота четири басейна – подробно описани в постановлението**. Представени са още две постановления на ЧСИ № 800 от същата дата по изпълнителното дело, както и влязло в сила постановление №260001 от 07.03.2022 год. по т.д. по несъстоятелност №179/2017 год. на ОС-Бургас, съгласно които банката е придобила общо 21 паркоместа и общо 56 други самостоятелни обекти – апартаменти и обслужващи помещения, в различни сгради от комплекса.

Легитимацията на ответника по делото с представеното постановление, вписано-рег. №8016/29.07.2020 год., акт № \*\*\*, т. \*\*, дело №4477, на изключителен собственик на процесните басейни, обуславя правния интерес на ищцата за установяване на твърдяната от нея съсобственост по отношение на басейните.

Страните не спорят относно квотите си на съсобственост в поземления имот, като не спорят и по отношение на собствеността върху самостоятелните жилищни и нежилищни обекти, които притежават съгласно представените документи за собственост. **Пред въззивния съд се поддържа основния спор**, който страните са имали и пред районния съд по въпроса, **дали процесните басейни са обща част като принадлежност към построените в комплекса жилищни сгради – етажни собствености съгласно чл.98 от ЗС или са приращение към поземления имот по чл.92 от ЗС**.

От възраженията направени с отговора на исковата молба и във въззивната жалба, става ясно, че ответникът в настоящия процес не защитава правата си обективирани в описаното по-горе постановление, което го легитимира като изключителен собственик на процесните басейни, като не твърди пред съда, че е изключителен собственик на басейните, а защитата му се осъществява чрез възражението, **че процесните басейни са общи части към етажните собствености на сградите изградени в жилищната група, респ. - притежават се в съответни идеални части от всеки собственик, включително суперфициарен, на отделен обект или обекти в комплекса, независимо от това дали**

притежава или не собственост върху земята. Тъй като е извън предмета на предявените от ищцата искове /извън твърдените факти обуславящи собствеността на ищцата върху спорните вещни права – уточнение л.57 и следващите/, само за яснота следва да се посочи, че дори да бъде възприето това възражение на ответника, **то не изключва правата на ищцата на съсобственост в общите части от комплекса** – респ. правата ѝ на съсобственост в процесните басейни, тъй като освен съсобственик на поземления имот, тя се легитимира и като собственик на отделни обекти в сгради от етажните собственоности изградени в поземления имот. Настоящият съд обаче, **не споделя възражението на ответника, че в случая процесните басейни са общи части прилежащи към отделните обекти в етажните собственоности на сградите изградени в жилищната група „Свети Никола 2“.**

Установено е по делото, че процесните басейни нямат изградени към тях спомагателни постройки и съоръжения, свързани с тяхното функциониране /съблекални, санитарни възли, монтажни трибуни, преместваеми сезонни покрития и др./, **и не са отделна, самостоятелна вещ** – „открит обект за спортни дейности“ по смисъла на пор. 5, т. 68, б. „а“ от ДР на ЗУТ – т.е. **не са отделен, самостоятелен обект на правото на собственост.**

За определяне на правния статут на басейните в качеството им на несамостоятелни обекти, настоящият съд споделя възприетото с **Решение № 50149 от 17.02.2023 г. на ВКС по гр. д. № 829/2022 г., I г. о., ГК**, тъй като то съответства на установеното по настоящото дело и по-точно на същественото обстоятелство, **че при сключване на договора обективизиран в нотариален акт за прехвърляне право на собственост и учредяване право на строеж върху недвижим имот срещу задължение за строителство № \*\*, том \*, рег. № \*\*\*\*, дело № \*\*\*/\*\*\*\*г. по описа на нотариус Цвета Атанасова, рег. № 458 по регистъра на НК, ищцата и останалите съсобственици на поземления имот - УПИ VI-8043, 8044, 8046, 8047, 8048, 8049, отразен на КК като ПИ с идентификатор № 81178.8.151 не са извършили изрично разпореждане с вещни права за басейните**, предвидени за изграждане в жилищната група „Свети Никола 2“. **При отговор на спорния и по настоящото дело въпрос :** При разделност на собствеността на сградите и земята, как следва да се определи собствеността на басейн, представляващ допълващо застрояване в двора и приложим ли е спрямо него принципът на приращението - чл.92 от ЗС, или е приложим принципът на чл.98 от ЗС, **с цитираното Решение № 50149 от 17.02.2023 г. на ВКС по гр. д. № 829/2022 г., I г. о., ГК, е прието следното:** Съгласно чл.98 от ЗС принадлежността следва главната вещ, **ако не е постановено или уговорено друго.** Затова, когато от волята на страните следва нещо различно от правилото на чл. 98 от ЗС, това правило не може да бъде приложено. В хипотеза, при която в дворно място има построена сграда с жилищни функции и открит басейн, представляващ допълващо застрояване, и собственикът прехвърли на трети лица самостоятелни обекти от сградата заедно с правото на строеж върху мястото /чл.63, ал.2 от ЗС/, **но без в договора да се сочи, че се прехвърлят и идеални части от басейна, е налице „друго“ по смисъла на чл. 98 от ЗС, което изключва прилагането на това правило по**



**отношение на открития басейн. В този случай басейнът е собственост по правилото на чл. 92 от ЗС на собственика на земята. Суперфициарният собственик има правото по чл. 64 от ЗС, да ползва земята само доколкото това е необходимо за използването на постройката според нейното предназначение, освен ако в акта, с който му е отстъпено правото, не е постановено друго. Само от волята на собственика на дворното място зависи дали той ще предназначи открития басейн за обслужване на сградата на основното застрояване или ще запази същия за себе си, заедно със запазване на правото на собственост върху земята.**

**С определение № 2108 от 12.07.2023 г. на ВКС по гр. д. № 4805/2022 г., II г. о., ГК, докладчик съдията Здравка Първанова, с което не е допуснато касационно обжалване на решение на настоящия съд в идентична хипотеза, при отговор на въпроса: Следва ли да се приеме, че един открит басейн е самостоятелен обект на собственост, по отношение на който се прилагат правилата за приращението по чл.92 от ЗС, ако е изграден като част от дворната инфраструктура на планираното строителство на комплекс от сгради в режим на етажна собственост и ако конструктивно и по своите технически характеристики той не отговаря на изискванията за басейни за ползване с обществен достъп, или такъв басейн е принадлежност към сградите на етажната собственост, също е прието, че:**

Суперфициарният собственик не притежава терена, върху който е придобил право на собственост върху самостоятелен обект или идеална част от него. Дворното място е обща част по естеството си по смисъла на чл. 38, ал.1 от ЗС само в случай, че е налице пълна идентичност между етажните собственици и собствениците на земята /решение № 124/20.10.2014 г. по гр. д. № 2054/2014 г., ВКС, II г. о./..... собствениците на сграда, които не са собственици на земята, не могат да се разпореждат с поддръжката и управлението на тези съоръжения /в случая басейн и други елементи на инфраструктурата/, тъй като те не попадат в хипотезата на чл. 18, ал. 1 ЗУЕС, не са общи за двете сгради, а са собственост на собственика на земята.

Извън горното и предвид наведените във въззивната жалба възражения, следва да се има предвид, **че пар.1, т.2 от ДР на ЗУЕС** който предвижда, че „прилежаща площ към сграда в режим на етажна собственост“ е част от територията на поземлен имот с комплексно застрояване, в който е построена сградата в режим на етажна собственост и която включва заедно или поотделно обекти като озеленени площи, площадки за игра, места за паркиране и други“, в контекста на целта и отношенията които се уреждат с този закон /чл.1 и чл.2 от ЗУЕС/– да създаде правила за управление, а не да променя вещния режим, **не може да дерогира правилата на ЗС - и по специално чл.64 от ЗС**, който сочи, че собственикът на постройката може да се ползва от земята, само доколкото това е необходимо за използване на постройката според нейното предназначение, **освен ако в акта, с който му е отстъпено правото, е постановено друго** – т.е. става ясно, **че етажните собственици, които не са собственици на земята**, дори в комплексите от затворен тип по смисъла на чл.2 от ЗУЕС, макар и да отговарят за поддръжката на инфраструктурата в комплекса в качеството си на ползватели /каквото право им признава ЗУЕС/, **в случаите в**

**които не е изрично договорено, не притежават право на собственост върху обектите на тази инфраструктура.**

Отделно от това, съдът намира, че каквото и тълкуване да бъде дадено на разпоредбата на пар.1, т.2 от ДР на ЗУЕС, **в конкретния случай няма основание процесните басейни да бъдат включени в т.н. „прилежаща“ към сградите площ**, тъй като те не са необходими за ползване на сградите - етажни собствености според предназначението им - за жилищни нужди, за паркирате и достъп до жилищните сгради, каквото изискване към прилежащите площи поставя вещния режим с разпоредбата на чл.64 от ЗС.

Предвид горното и тъй като по отношение на басейните няма изрична договорка в нотариалния акт за прехвърляне право на собственост и учредяване право на строеж върху недвижим имот срещу задължение за строителство № \*\*, том \*, рег. № \*\*\*\*, дело № \*\*\*/\*\*\*\*г. по описа на нотариус Цвета Атанасова, рег. № 458 по регистъра на НК, а в случая земята не е обща част по естеството си, **не могат да бъдат споделени възраженията на въззивника, че процесните басейни по естеството си или по договаряне са предназначени на общо ползване.** /в този смисъл е и Определение № 245 от 14.05.2019 г. на ВКС по гр. д. № 3050/2018 г., I г. о./. Отделно от това и противно на твърдението на въззивника, **в нотариалния акт №55/17.11.2006 год. басейните не са описани като общи части или като прилежащи към сградите**, а в представената строителна документация, те са описани отделно от жилищните групи, като никъде не е посочено, че са съоръжения обслужващи жилищните сгради. **Ето защо в случая не може да се приеме твърдението на въззивника, че процесните басейни са общи части, прилежащи към сградите в жилищната група „Свети Никола 2“.**

Позоваването на пункт IV.6 от договора от страна на въззивника, е правно ирелевантно, тъй като този пункт **не се отнася до учредените вещни права**, а визира единствено параметрите на задължението на строителя за степента на завършеност на обектите, като тази договорка не дава основание за промяна на изводите на съда изложени по-горе.

Предвид горното, ищцата като съсобственик в поземления имот притежаващ **2,46% ид.ч. /485,75/19 719 кв.м./** от него, на осн. чл.92 от Закона за собствеността е съсобственик по приращение и в несамостоятелните обекти - четири басейна, изградени в поземления имот, в квотата, с която участва в съсобствеността на поземления имот, **което обуславя основателността на установителните претенции на ищцата и тяхното уважаване от съда.**

Като е стигнал до идентични правни изводи, Бургаският районен съд е постановил **правилно решение в обжалваната част**, което следва да бъде **потвърдено от настоящия съд в тази част.**

С оглед изхода на делото в полза на въззиваемата страна са дължими направените по делото разноси, които следва да бъдат поети от въззивника. По делото са представени

доказателства, че за осъществената адвокатска защита въззиваемата е заплатила договореното възнаграждение от 2000 лв. По възражението на въззивника на осн. чл.78, ал.5 от ГПК въззивният съд взе предвид следното: Доколкото предмет на разглеждане пред настоящия съд са само претенциите на ищцата за установяване на собственост, чл.7, ал.5 от Наредба № 1 за МПРАВ е неприложим. При цена на всяка от четирите обективно съединени искиви претенции от 3 300 лв., минималният размер на адвокатско възнаграждение съгласно чл.7, ал.2, т.2 от Наредба №1 за МПРАВ само за единия от тях е 630 лв., поради което заплатеното възнаграждение от 2000 лв. не е прекомерно. От друга страна, при отчитане на правната и фактическа сложност на делото и реално осъществената правна защита от адвоката на въззиваемата с изготвяне на отговор на въззивната жалба и явяване в открито съдебно заседание, не са налице основания за определяне на адвокатско възнаграждение под предвидения в Наредба №1 за МПРАВ минимум. Ето защо въззивният съд присъжда пълния размер на разноските на въззиваемата страна направени пред втората инстанция от 2000 лв. – заплатено адвокатско възнаграждение.

Мотивиран от горното, Бургаският окръжен съд,

## **РЕШИ:**

**ПОТВЪРЖДАВА** решение № 2332/17.11.2023 год. по гр.д.№ 6808/22 год. по описа на Бургаския районен съд, **В ОБЖАЛВАНАТА ЧАСТ.**

**ОСЪЖДА „БЪЛГАРО-АМЕРИКАНСКА КРЕДИТНА БАНКА“ АД, ЕИК 121246419,** със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. ”Славянска” № 2, **да заплати на Е. Н. Х.,** ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес: гр. П., ул. ”К. А. Б.” № \*\*, ет. \* направени пред въззивния съд разноси за заплатено адвокатско възнаграждение в размер на **2000 лв.** /две хиляди лева/.

Решението може да бъде обжалвано пред Върховния касационен съд с касационна жалба в едномесечен срок от връчване на препис от него на страните.

**Председател:** \_\_\_\_\_

**Членове:**

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

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