

РЕШЕНИЕ

№ 353

гр. П., 01.11.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – П., II ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ, в публично заседание на тринадесети октомври през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Красимир Г. Ненчев

Членове: Албена Г. Палова
Николинка Попова

при участието на секретаря Галина Г. Младенова
като разгледа докладваното от Красимир Г. Ненчев Въззивно гражданско дело № 20225200500358 по описа за 2022 година

Производството е по чл.258 и сл.от ГПК – въззивно обжалване.

Районен съд П. е сезиран с искова молба,подадена от *А. Т. Ш., ЕГН***** от гр.П., ул. „В.“ №11 и С. Г. Ш. с ЕГН ***** от гр.П., ул. „В.“ №11, против И. Т. Ш., ЕГН ***** от гр.П., ул. „В.“ 13А, Й. Т. П., ЕГН***** от гр.Т., ул. „Д.Б.“ №18 ,Л. Т. Г., ЕГН***** от гр.П., ул. „Н.В.“ №50, ет.1 и С. С. Г., ЕГН ***** от гр.П., ул. „Н.В.“ №50, ет.1*

С исковата молба е предявен иск за делба на съсобствен недвижим имот(чл. 34 от ЗС , чл. 69 ал. 1 от ЗН и чл. 341 и сл. от ГПК).

С Решение № 390/ 13. 04.2022г. на районен съд П., постановено по гр. д. № 990/ 2021г. по описа на същия съд, предявения иск за делба е уважен по отношение на жилищния имот и избените помещения . Искът е отхвърлен по отношение на съделителите *С. Г. Ш. с ЕГН ***** и С. С. Г., ЕГН ****** .

Решението на районния съд се обжалва с въззивни жалби от съделителите *И. Т. Ш., ЕГН ***** от гр.П., А. Т. Ш., ЕГН***** от гр.П., Л. Т. Г., ЕГН***** от гр.П. и С. С. Г., ЕГН ***** от гр.П..*

Във въззивните жалби се излагат съображения за неправилност на решението поради нарушение на материалния закон, необоснованост и съществени процесуални нарушения . Искането е да се отмени решението на районния съд в обжалваните части и се постанови ново решение от въззивната инстанция по съществото на спора, с което се уважат жалбите.

В срока по чл. 263 ал. 1 от ГПК не са постъпили писмени отговори от противните страни по въззивните жалби .

В открито съдебно заседание страните поддържат становищата си.

Пазарджишкият окръжен съд , след като обсъди основанията за неправилност на съдебното решение , които са посочени във въззивната жалба , като взе предвид събраните доказателства пред първата инстанция и при спазване разпоредбата на чл. 235 от ГПК ,прие за установено следното :

Въззивните жалби са **процесуално допустими** .

Жалбите са подадени от *активно легитимирани страни в съдебното производство* (съделители в производството пред районния съд).

Жалбите са подадени в *преклузивния двуседмичен срок по чл.259 ал. 1 от ГПК*.

В текста на чл. 269 от ГПК са посочени правомощията на въззивния съд при проверка на обжалваното съдебно решение. Посочено е ,че *съдът служебно се произнася по валидността на решението . По допустимостта на решението в обжалваната му част . По останалите въпроси въззивната инстанция е ограничена от посоченото в жалбата .* Във въззивната жалба не се съдържат оплаквания за нищожност на обжалваното съдебно решение или за неговата процесуална недопустимост. Възраженията , които се правят са свързани с правилността на съдебното решение .

Разгледани по същество въззивните жалби са **неоснователни** .

Делото е в първа фаза ,по допускане на делбата . В тази фаза на съдебната делба съдът в решението си трябва да формира извод *относно съсобствения характер на имота/ вещта / и правата на съсобствениците в имота* (чл. 344 ал. 1 от ГПК) .Въззивната инстанция намира за обоснован и законосъобразен извода на районния съд относно съсобствения характер на имота предмет на делбата и правата на съделителите в наследствения имот.

I. Фактическа страна на правния спор.

Установено е по делото ,че страните, с изключение на С. С. Г. и С. Г. Ш., са деца и законни наследници на Т. Н. Ш., починал на 29.08.1997г. в гр.П. и на Л.М. Ш., починала на 10.03.2015г. в гр.П.. *Установено е също така ,че приживе наследодателите са били собственици на жилищна сграда с площ от 73 кв. м., състояща се от един жилищен и един приземен етаж. Сградата е построена през 1952г. в парцел VI-3, кв. ... по отменения план на гр.П., с площ 161 кв.м. Жилищният етаж е включвал антре с вход на източната фасада, три стаи и баня с тоалетна. Избеният етаж е съдържал четири избени помещения и коридор, като двете източни изби са с със самостоятелни входи от двора, а в другите две изби се влиза от коридора.*

От приетите по делото СТЕ се установява, че избеният и жилищният етаж са пристроени и сградата е надстроена с още два жилищни етажа през 1993г. В резултат на пристрояването към съществуващият жилищен етаж са присъединени две помещения, предвидени за спалня и кухня с трапезария, а площта му е станал 115,75кв.м. Етажът представлява самостоятелен обект в сграда с идентификатор 55155.506.1357.1.8 по КККР на гр.П. с адрес на имота гр.П., п. к. 4400, ул. „В.“ №11, ет.1. Проектът предвижда стената между старата и новата част да се събори, което е направено. В момента този жилищен етаж се ползва на две обособени части – източна и западна.

Източната част включва две източни стаи от старата част на сградата с входи откъм старото антре, в едната от които е обособена кухненска част, както и санитарен възел. Площта на обособената източна част е около 41 кв.м., без в нея да се включва антрето.

Западната част от етажа включва цялата пристройка и третата стая от старата част /северната/. Площта на тази обособена част е около 63 кв.м. без да се включва антрето. В нея също има санитарен възел и кухня, а входът е откъм същото антре.

Пристрояването на избения етаж включва работилница към западната фасада на сградата с площ 21.04 кв.м., гараж на същата фасада с площ 18.28 кв.м. и стълбищна клетка от север с площ 19.93кв.м., обслужваща надстроените втори и трети етажи на сградата.

След пристрояването на избения етаж(което е изпълнено според предвиждането на проекта) в него са запазени три от четирите избени помещения – двете източни помещения със самостоятелни входи откъм двора, чиято обща С. площ е 17.15 кв.м., и едно от вътрешните (южното) със С. площ 8.28 кв.м. Четвъртото избено помещение(северното) със С. площ от 18 кв.м. е присъединено към пристроена работилница, която е нанесена в КК като самостоятелен обект с идентификатор 55155.506.1357.1.6. *Пристрояването на работилницата, гаража и стълбището е извършено от ищеца А. Ш. и съпругата му С. Г. Ш. въз основа на отстъпено право на строеж, видно от нот. Акт №117 от 29.12.1995г., том VIII, нот.д.№4185/95г. по описа на нотариуса при РС - П. и описаната в него декларация по чл.56, ал.2 ЗТСУ от 30.12.1992г.*

От представения нот. акт №79 от 26.08.1997г., том X, нот.д.№3064/97г. се установява ,че ,*между наследодателите Т. и Л. Ш.и като продавачи и съделителя А. Ш. като купувач е сключен договор за продажба на част от приземния етаж от жилищната сграда, включваща работилница, склад и антре с обща площ от*

36,50 кв.м. Правилен е извода на районния съд за това, че продажбата има за предмет южното избено помещение с площ от 8.28 кв.м., а термина „под работилницата“ следва да се разбира, като северното избено помещение с площ от 18 кв.м., което е присъединено към пристроената работилницата. Като се прибави към тях и антрето с площ 9.22 кв.м. се получава обща площ от 35.50 кв.м., каквато е приблизително и площта на продаденото с нотариалния акт.

От същия нотариален акт е видно, че между наследодателите Т. и Л. Ш.и, като продавачи и съделителя И. Ш. като купувач е сключен договор за продажба на пристройката към първия жилищен етаж на сградата с площ от 42,75 кв.м.

От представения нот.акт №17 от 23.01.2013г., том I, нот.д.№279/13г. се установява че „между наследодателката Л. Ш. като продавач и съделителя Л. Г. като купувач е сключен договор за продажба на 6/10 ид. части от жилищния етаж преди пристрояването с площ 73кв.м., ведно с прилежащи части - 6/10 ид.ч. от две избени помещения с обща площ от 20,50 кв.м.

II. Правни изводи.

Спорният въпрос по делото е относно вещнопрехвърлителния ефект на двете сделки по отношение на продадените с тях реални части от жилищния и от избения етаж на сградата?

1.По отношение на жилищния етаж.

Съгласно чл.62, ал.1 ЗТСУ (отм.), сега чл.202 ЗУТ, доброволна делба на съсобствена сграда, жилище или друг обект, както и правни сделки за прехвърляне на реално определени части от тях, могат да се извършват само ако обособените дялове или части отговарят на одобрени за това инвестиционни проекти.

Съгласно Тълкувателно решение № 3 от 28.06.2017 г. на ВКС по т. д. № 3/2014 г., ОСГК,(по тълкуването на чл. 202 от ЗУТ и чл. 26 ал. 2 от ЗЗД) *макар разпоредбите да имат императивен характер, неспазването им няма за последица нищожност на сделката, тъй като извършеното от страните действие не преследва противоправен резултат и съдържанието на сделката по презумпция е правомерно.* Желаното правно действие ще бъде постигнато, ако към сделката се прибави липсващият административен акт, който да уреди предмета на сделката, за да може да възникне като самостоятелен правен обект на собственост. *За да настъпи вещноправният ефект на сделката, е необходимо да е изготвен и одобрен инвестиционен проект за отделянето на прехвърляната реално определена част, който следва да бъде реализиран при спазване на строителните правила и норми.* Ако към момента на сключване на сделката инвестиционен проект не е изготвен и не е одобрен, договорът е действителен, но неговият вещен ефект ще настъпи след осъществяването на останалите елементи от фактическия състав на придобиването-обособяването на реално определената част, като отделна вещ, или като придадена част към друга отделна вещ, съгласно сключения договор и одобрения инвестиционен проект, при спазване на строителните правила и норми. Установено е по делото, че процесният жилищен етаж се ползва на две обособени части- източна и западна. Това обособяване обаче е извършено без одобрен проект и освен това обособените части не съответстват на описаните в двата договора за продажба(т.2 от нот. акт №79 от 26.08.1997г., том X, нот.д.№3064/97г.и нот.акт №17 от 23.01.2013г., том I, нот.д.№279/13г.) *Продажбите са извършени върху пристройката и старата част, а фактическото обособяване е изпълнено по друг начин.* Следователно, нито едната от двете части (като реално обособени) не би могла да бъде предмет на разпоредителна сделка. *Следва извода, че целият жилищен етаж, включително и пристроеното, е останал в патримониума на наследодателите, а след тяхната смърт е придобит от техните законни наследници на основание чл.5 ал.1 ЗН при равни части- по - 1/4 ид. част.*

Този извод не се променя дори се приеме, че пристрояването към жилищния етаж е извършено от ищеца А. Ш. и неговата съпруга С. Ш. въз основа на отстъпено право на строеж. *В съдебната практика на ВКС е прието, че когато носителят на право на строеж изгради пристройка, която е функционално свързана със съществуваща преди суперфицията сграда и която не представлява самостоятелен обект на собственост, собственик на пристройката съгласно чл. 97 ЗС става собственикът на сградата, а не носителят на суперфицията.* В този случай пристройката представлява приращение към главната вещ и следва собствеността на главната вещ (виж решение № 778 от 16.11.2010 г. на ВКС по гр. д. № 1096/2009 г., I-во г. отд.; решение 263 от 26.02.85 г. по гр. д. № 24/85 г. на ВС, I-во г.отд.; решение № 540 от 30.07.97 г. по гр. д. № 297/97 г. на ВКС, I-во гр. отд.)

2.По отношение на избения етаж.

Сделката по т.1 от нот. акт №79 от 26.08.1997г., том X, нот.д.№3064/97г. има за предмет реална част от избения

етаж, включваща северното избено помещение, южното избено помещение и коридора (антрето), която не е обособена като самостоятелен обект чрез одобрен инвестиционен проект. По тази причина въз основа на този договор за продажба купувачът не е придобил право на собственост върху въпросните помещения. Установено е по делото, че към стария избен етаж ищецът А. Ш. и съпругата му С. Ш. са пристроили въз основа на отстъпено право на строеж работилница с площ 21.04 кв.м., стълбищна клетка и гараж. Към работилницата е присъединено посредством премахване на една стена северното избено помещение с площ 18 кв.м., което е част от стария избен етаж и е принадлежало на наследодателите. Пристроената работилница представлява главна вещ по смисъла на чл.97 ЗС, тъй като е самостоятелен обект. Присъединеното към работилницата избено помещение се явява приращение към главната вещ, тъй като не притежава самостоятелност и не може да бъде предмет на самостоятелно право на собственост. Доколкото главната вещ (работилницата) принадлежи на съделителите А. и С. Ш. и по силата на реализираното от тях право на строеж, те са станали собственици и на присъединената изба, на основание чл.97 ЗС. Те са станали изключителни собственици на този нов самостоятелен обект с идентификатор 55155.506.1357.1.6. Ето защо същият следва да се изключи от делбата.

Останалата част от стария избен етаж, включваща двете източни избени помещения със самостоятелни входи откъм двора, южното избено помещение и антрето (коридора), са принадлежали на наследодателите. След тяхната смърт те са придобити от техните законни наследници, на основание чл.5 ал.1 ЗН, при равни части - по - 1/4 ид. част.

Обосновано и законосъобразно е допусната делбата на първия жилищен етаж и на частта от избения етаж, която не е присъединена към работилницата между тези наследници и при тези дялове. Правилно иска за делба е отхвърлен по отношение на С. С. Г. и С. Г. Ш., както и по отношение на работилницата.

По тези съображения въззивната инстанция счита, че решението на районния съд, като правилно и законосъобразно ще следва да се потвърди на основание чл. 271 ал.1 от ГПК.

Предвид на гореизложеното и на основание чл. 235 от ГПК и чл. 271 ал.1 от ГПК Пазарджишкия Окръжен съд

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА Решение № 390/ 13. 04.2022г. на районен съд П., постановено по гр. д. № 990/ 2021г. по описа на същия съд.

На основание чл. 280 ал. 3 т. 1 от ГПК решението на въззивната инстанция подлежи на касационно обжалване в едномесечен срок от съобщението на страните за изготвянето му пред ВКС.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____